

A photograph of a modern apartment balcony. The balcony is furnished with a wicker armchair, a matching ottoman, and a small wicker table. The balcony floor is covered with a decorative, perforated metal grate. A glass railing surrounds the balcony. In the background, there are other residential buildings, trees, and a clear blue sky. The building's exterior features light-colored wood paneling and large glass windows. The text 'aktiv.' is visible in the top right corner.

aktiv.

Ekervegen 5C, 2030 NANNESTAD

**Nyoppusset 4-roms
selveierleilighet. Garasje i
parkeringskjeller. Heis. Sentralt i
Nannestad.**



Eiendomsmegler MNEF

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 800 000,-
Fellesgjeld: Kr 8 865,-
Omkostn.: Kr 121 390,-
Total ink omk.: Kr 4 930 255,-
Felleskostn.: Kr 6 493,-
Selger: Willy Morten Halvorsen
Cristina Ocampo Tubil

Halvorsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2002
BRA-i/BRA Total 98/103 kvm
Tomtstr.: 5743.2 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 365
Snr. 22
Oppdragsnr.: 1205260089

Nyoppusset 4-roms selveierleilighet. Garasje i parkeringskjeller. Heis. Sentralt i Nannestad.

Velkommen til en moderne 4-roms leilighet i Ekervegen 5C, Nannestad. Beliggende i sentrum av Nannestas har leiligheten gangavstand til skoler i alle trinn, barnehager, dagligvarebutikker og offentlig transport. Området byr på flotte turmuligheter og et rolig nabolag, samtidig som det er praktisk for pendlere med nærhet til Jessheim og Gardermoen.

Leiligheten ligger i 3. etasje og har et bruksareal på 98 m². Den ble oppgradert i 2023 med nytt kjøkken, bad og overflater. Planløsningen inkluderer entré, stue med åpen kjøkkenløsning, tre soverom, bad, toalettrom og bod. Balkongen på 9 m² har adkomst fra stuen. I tillegg medfølger en sportsbod i felles parkeringskjeller og fast biloppstillingsplass med elbillader.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	61
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 103 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Sportsbod

3. etasje

BRA-i: 98 kvm Entré/gang, bod, bad, wc, stue og med åpen kjøkkenløsning og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

3. etasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

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

BRA-i: 98 m2.

3.etasje: Entré/gang, soverom 1, bod, bad, toalettrom, soverom 2, soverom 3 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m2

Underetasje: Sportsbod i felles parkeringkjeller.

BRA-b: 0 m2.

Sum BRA: 103 m2.

3.etasje: Entré/gang, soverom 1, bod, bad, toalettrom, soverom 2, soverom 3 og stue med åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Sportsbod i felles parkeringkjeller.

TBA: 9 m2.

3.etasje: Balkong.

Målt takhøyde fra 2.10 m, 2.22 m og 2.47 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA. Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger. Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygningssakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Leiligheten har skråvegger og veggdeling/hjørne som vanskliggjøre arealoppmåling, noe avvik kan forekomme. Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter. Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensinger, som rekkverk o.l. Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l. i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

5743.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Relativ flat tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles parkeringskjeller.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nannestad, i et etablert og rolig område som er familievennlig og tilbyr gode muligheter for friluftsliv. Området har gangavstand til daglige servicetilbud, skoler i alle trinn og barnehager, samt flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Det er praktisk beliggenhet for pendlere med grei adkomst til Jessheim, Gardermoen og øvrige omkringliggende områder.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass ved Nannestad torg, kun 3 minutters gange fra eiendommen, hvor linjene 410, 413, 420 og 446 stopper. Oslo lufthavn stasjon ligger 14 minutter unna med bil, og tilbyr togforbindelser via linjene F6, RE10, RE11, RX11, R12 og R60.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 og Kiwi Nannestad er henholdsvis 1 og 3 minutters gange unna, og det finnes også apotek og posttjenester i nærheten. For idrettsinteresserte ligger Nannestad Idrettspark og Nannestadhallen kun 5 minutters gange fra eiendommen, og tilbyr ulike sportsaktiviteter. Det er ny svømmehall i Nannestad sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er en boligblokk over fem etasjer, oppført i 2002. Fundamentet er støpt til grunn, og det er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Grunnmuren er oppført i støpt betong. Ytterveggene består av betongelementer. Bygningen har et flatt yttertak som er tekket med takmembran. Etasjeskillerne er konstruert av armert betongdekke. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, samt en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre. Leiligheten har en balkong med adkomst fra stuen, oppført i en betongkonstruksjon med metallrekkverk og glass.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer har passert mer enn halparten sin forventede levetid.

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

- Utvendig - Dører

Avvik: Balkong- og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- Kjøkken - 3.Etasje > Stue og med åpen kjøkkenløsning > Avtrekk

Avvik: Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det er kjøkkenventilator med avtrekk til

kullfilter, selv i eldre boliger.

Årsak: Eldre boliger er ofte oppført med naturlig avtrekksventilasjon eller enklere ventilasjonsløsninger, og kjøkkenventilator med kullfilter er en løsning som ikke fører matos og fukt direkte ut av boligen. Dette gir redusert ventilasjonseffekt sammenlignet med mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon. Krav til ventilasjon har dessuten blitt skjerpet i nyere forskrifter, hvor balansert ventilasjon med varmegjenvinning er standard i nye boliger.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det er kjøkkenventilator med avtrekk til kullfilter, selv i eldre boliger.

Årsak: Eldre boliger er ofte oppført med naturlig avtrekksventilasjon eller enklere ventilasjonsløsninger, og kjøkkenventilator med kullfilter er en løsning som ikke fører matos og fukt direkte ut av boligen. Dette gir redusert ventilasjonseffekt sammenlignet med mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon. Krav til ventilasjon har dessuten blitt skjerpet i nyere forskrifter, hvor balansert ventilasjon med varmegjenvinning er standard i nye boliger.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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

- Tekniske installasjoner - Vannbåren varme

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Pre Loft as, 2023

Beskrivelse: Oppussing bad. Se dokumentasjon i boligmappe.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Liten sprekk i glass kjøkkenvindu, var slik også når vi kjøpte leiligheten i 2023.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Det var noen Sølvkre/Skjeggkre på toalettrom. Kjøpte og satt opp feller, har ikke sett noe der nå på ca 6 mnd, så regner med at problemet er løst

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2023

Beskrivelse: Skiftet 3 stk radiatorer i stue. Arbeidet er utført av barnebarn som har fagbrev som rørlegger.

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

Ja

Firmanavn: Sæther Elektriske as, 2023

Beskrivelse: Dokumentasjon / samsvarserklæring lagt inn i boligmappe.

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

Ja

Beskrivelse: Sameiet vurderer utbedring av tidligere lekkasje på takterrasse over næringsdel. Ellers vanlig vedlikehold på fellesareal og utvendig fasade.

Innhold

3. Etasje:

BRA-i 98 kvm: Entré/gang, bod, bad, wc, stue og med åpen kjøkkenløsning og 3 soverom

TBA 9 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-e 5 kvm: Sportsbod

Standard

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, induksjonstopp, stekeovn, vannstøpsystem og komfyrvakt. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Badet har mekanisk avtrekk.

Innvendige overflater

Vegger, kjøkkeninnredning og gulv har normal slitasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er mekanisk avtrekk fra baderom og kjøkkenventilator med kullfilter.
- Varmesentral: Boligen er tilknyttet fjernvarmeanlegg.
- Vannbåren varme: Oppvarming via radiatorer på stue/kjøkken og soverom.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Lagt nye gulv og malte vegger og tak/himlinger
- Oppføring av nytt bad og toalettrom
- Montert nytt Kvik kjøkken

Modernisert/Påkostet år

2023

Parkering

Garasje i felles garasjeanlegg. Det er installert elbil lader. Denne kan etter avtale følge

med leiligheten.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 85015609

Radonmåling

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

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

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

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

Energi

Oppvarming

Boligen har vannbåren varme via radiatorer i stue/kjøkken og soverom. Badet er utstyrt med elektriske varmekabler.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 4 800 000

Omkostninger kjøper

4 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

120 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

121 390 (Omkostninger totalt)

133 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

136 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 921 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 933 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 936 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 880 610 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 522 439 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet felleskostnader påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, innboforsikring mm.

Tilbud om lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Kr 6493,- pr. måned inkluderer. Kostnadene er fordelt som følger: kr 5620,- i felleskostnader, kr 543,- i kabeltv, kr 330,- vedlikehold parkering.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 493

Andel Fellesgjeld

Kr 8 865

Andel fellesgjeld år

2025

Andel fellesformue

Kr 9 862

Sameiet

Sameienavn

Nannested torg

Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets løpetid: 18/5-2021-31/3-2031

Långiver: Nordea Bank ABP

Rentebetingelser: 7 %

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse av ny eier men megler sender info om ny eier til forretningsfører.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 365, seksjonsnummer 22 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/27/365:

Heftelser i eiendomsrett:

04.06.1859 - Dokumentnr: 1859/900014-1/10 - Erklæring/avtale
OM KONGELIG SKJØTE TIL NANNESTAD KOMMUNE PÅ 10 MÅL
JORD

DISSE VIL BLI SKYLDDELT SE KIRKEDEPARTEMENTETS SKRIV
AV 21 02 1963

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:365

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2001 - Dokumentnr: 2001/12459-2/10 - Best om garasje/parkering
BRUKSRETT FOR HVER BOLIGSEKSJON TIL BOD OG
PARKERINGSPLASS

Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.2001 - Dokumentnr: 2001/12547-1/10 - Best om garasje/parkering
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3238 GNR: 27 BNR: 367
RETT TIL BENYTTELSE AV 30 PARK.PLASSER SAMT ADKOMST
BESTEM. OM FORDELING AV DRIFTSUTGIFTER M.V.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.02.2006 - Dokumentnr: 2006/144241-1/200 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698

Overenskomst vedr drift og vedlikehold av
nettstasjon i bygg.

Gjelder denne registerenheten med flere

11.06.2007 - Dokumentnr: 2007/464546-1/200 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: ELVIA AS
ORG.NR: 980 489 698
Bestemmelser om rettigheter og plikter ved bygging,
drift og vedlikehold av nettstasjon.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2024 - Dokumentnr: 2024/1568177-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 1 000 000
Panthaver: ROMERIKE SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 911
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19/2-2003. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt. Det foreligger også en ferdigattest av 17/11-2010 som omfatter endring av bygg, innvendig oppdeling og fasadeendring.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.02.2003.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/forretning/kontor

Følger reguleringsplan Områdeplan Nannestad sentrum (plan-ID 14-08), som er en områderegulering. Eiendommen er i hovedsak regulert til bolig/forretning/kontor, med tilhørende delarealer for fortau, torg og gangvei.. 11.12.2018

Følger Kommuneplanens arealdel 2018-2035, med ikrafttredelse 14.05.2019. Et delareal på 5743 kvm av eiendommen er i kommuneplanen avsatt til Sentrumsformål, Nåværende.

Det pågår arbeid med Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP2023-2040), som har status som planforslag.

Ifølge kommuneplanen berøres eiendommen av hensynssone H910, som innebærer at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde. Gjeldende reguleringsplan (14-08) definerer hensynssone H310 for ras- og skredfare (kvikkleire), H570 for bevaring av kulturmiljø, og H730 som båndleggingssone etter kulturminneloven. Eiendommen ligger også innenfor gul støysone fra veitrafikk i henhold til T-1442.

Berørte datasett:

Aktsomhetskart for kvikkleireskred, FKB-arealbruk, Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner, Mulighet for marin leire, Naturtyper på land (NiN), Støykartlegging veg etter T-1442, Tilgjengelighet, Veg senterlinje Elveg 2.0, FKB-AR5, Løsmasser N50/N250, Marin grense, Naturtyper i Norge - landskap, Radon, Tettsteder, Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd, Verneplan for vassdrag

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

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

Ansvarlig megler

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Ansvarlig megler bistås av

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

22.05.2026



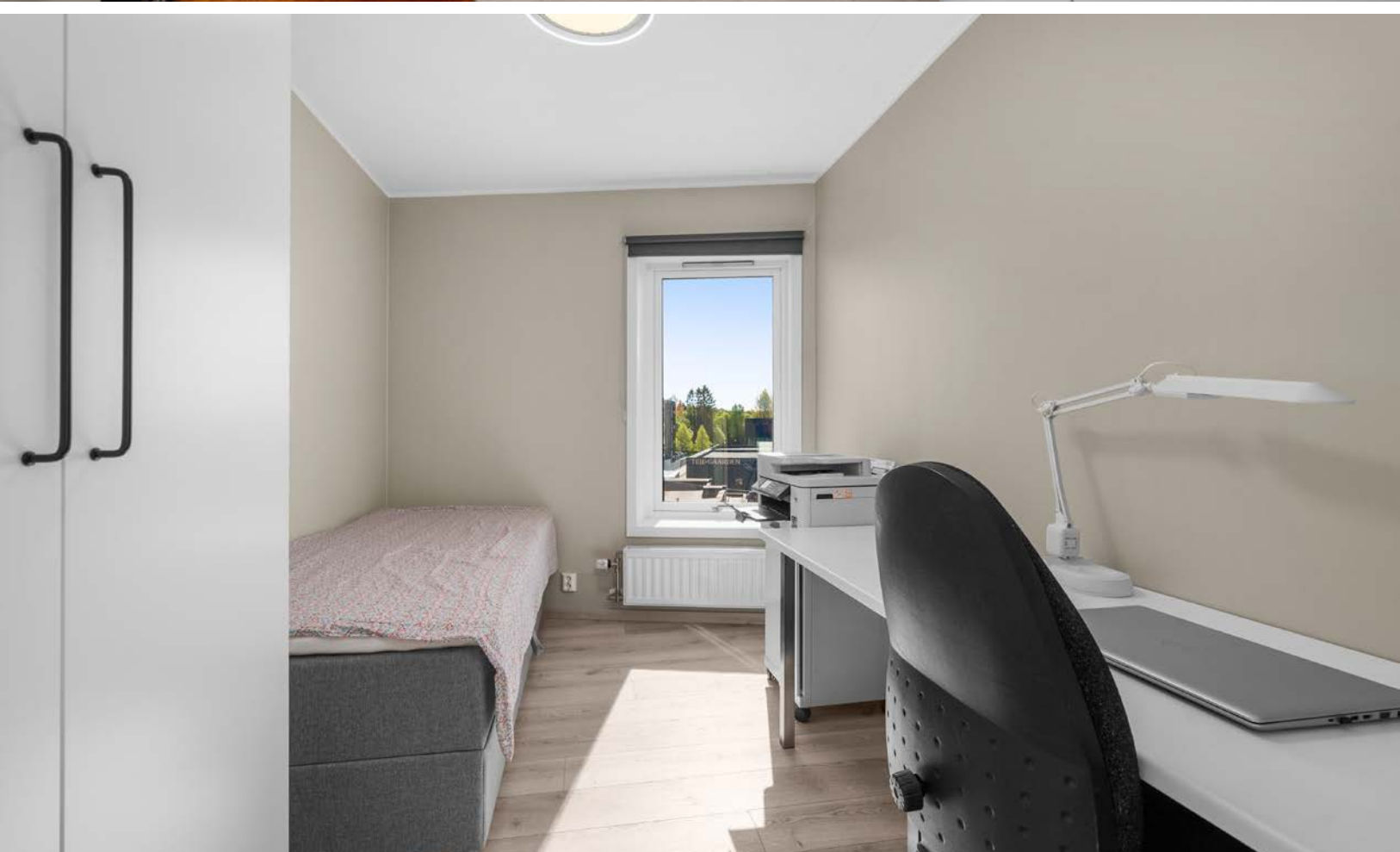




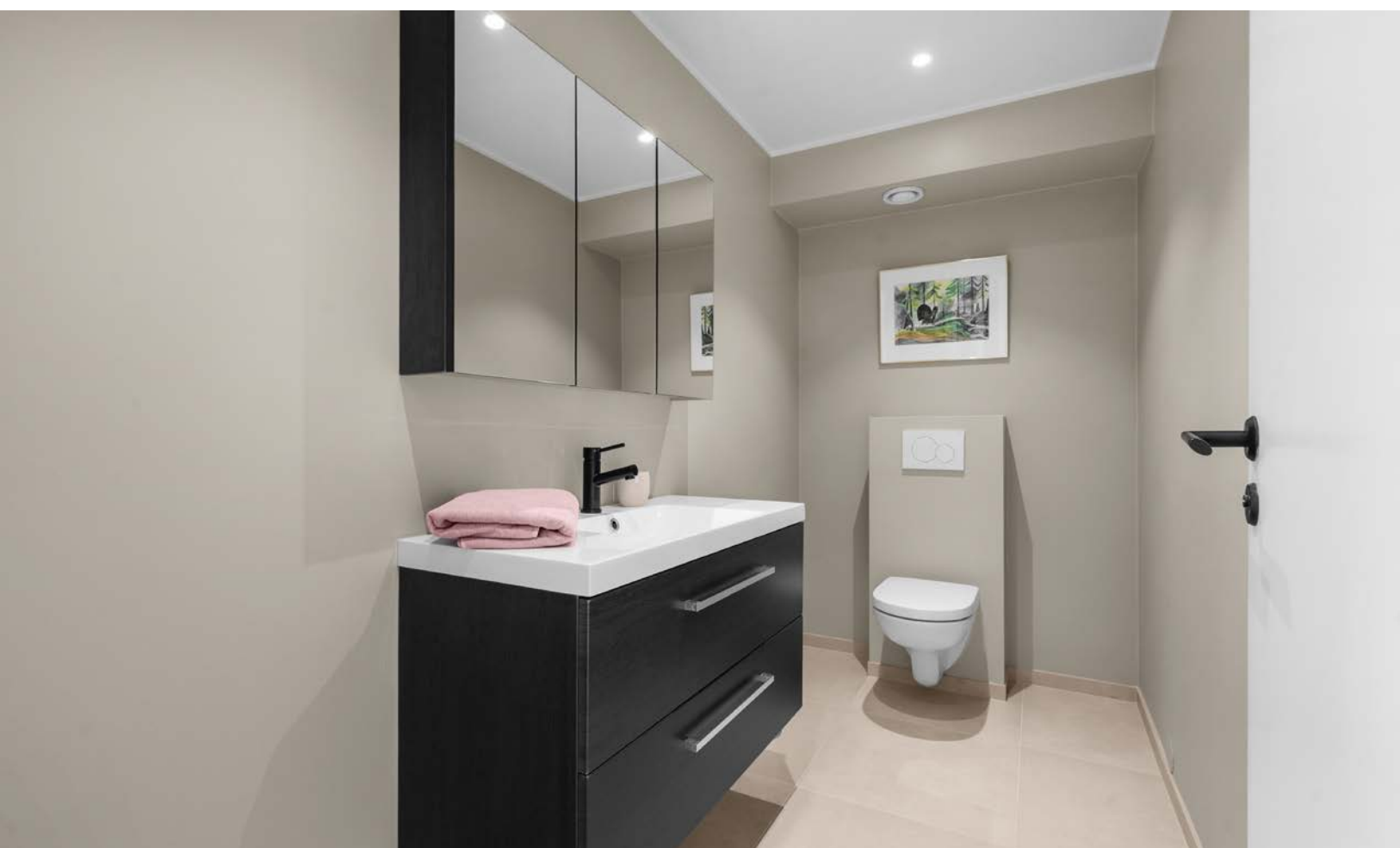


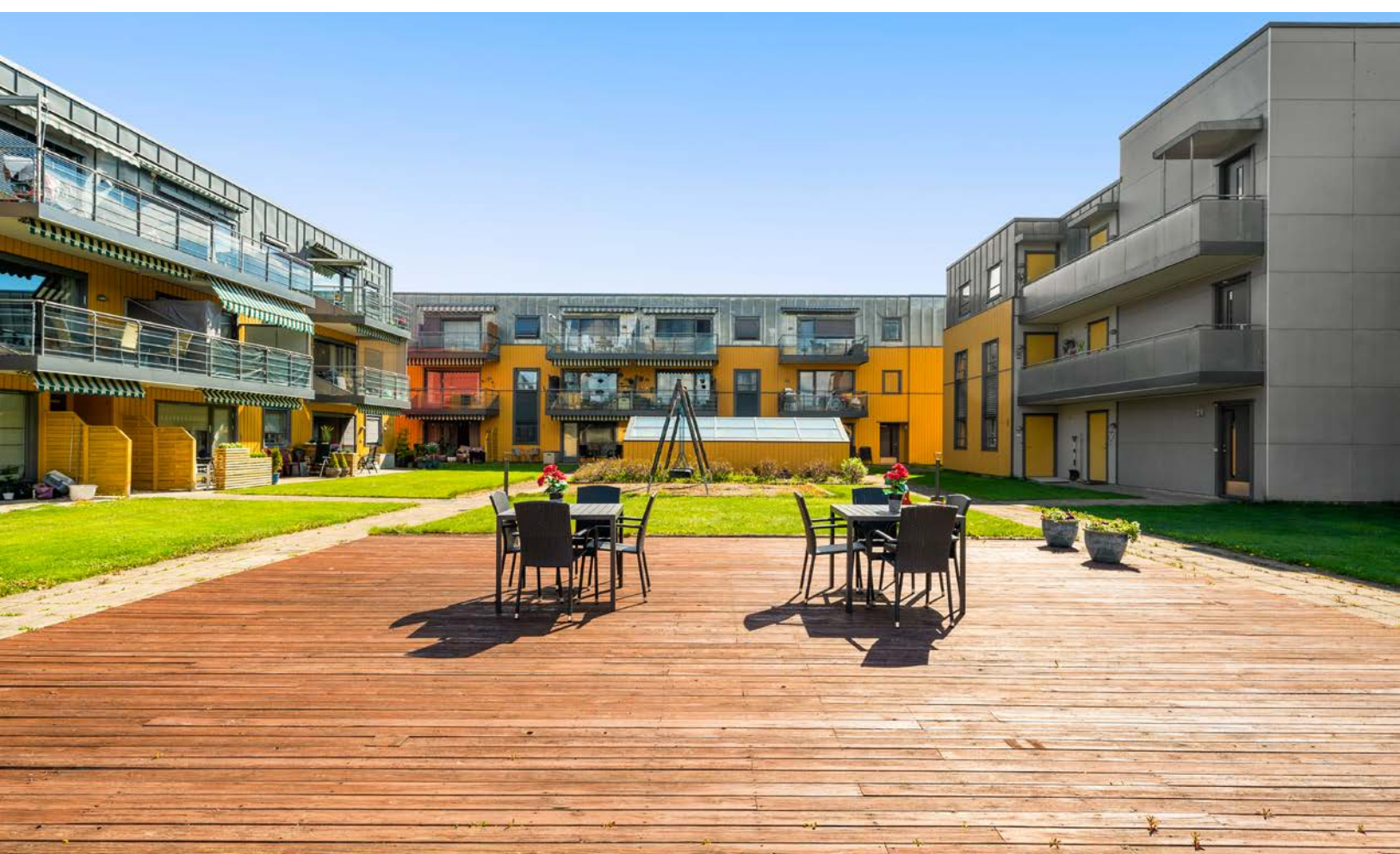






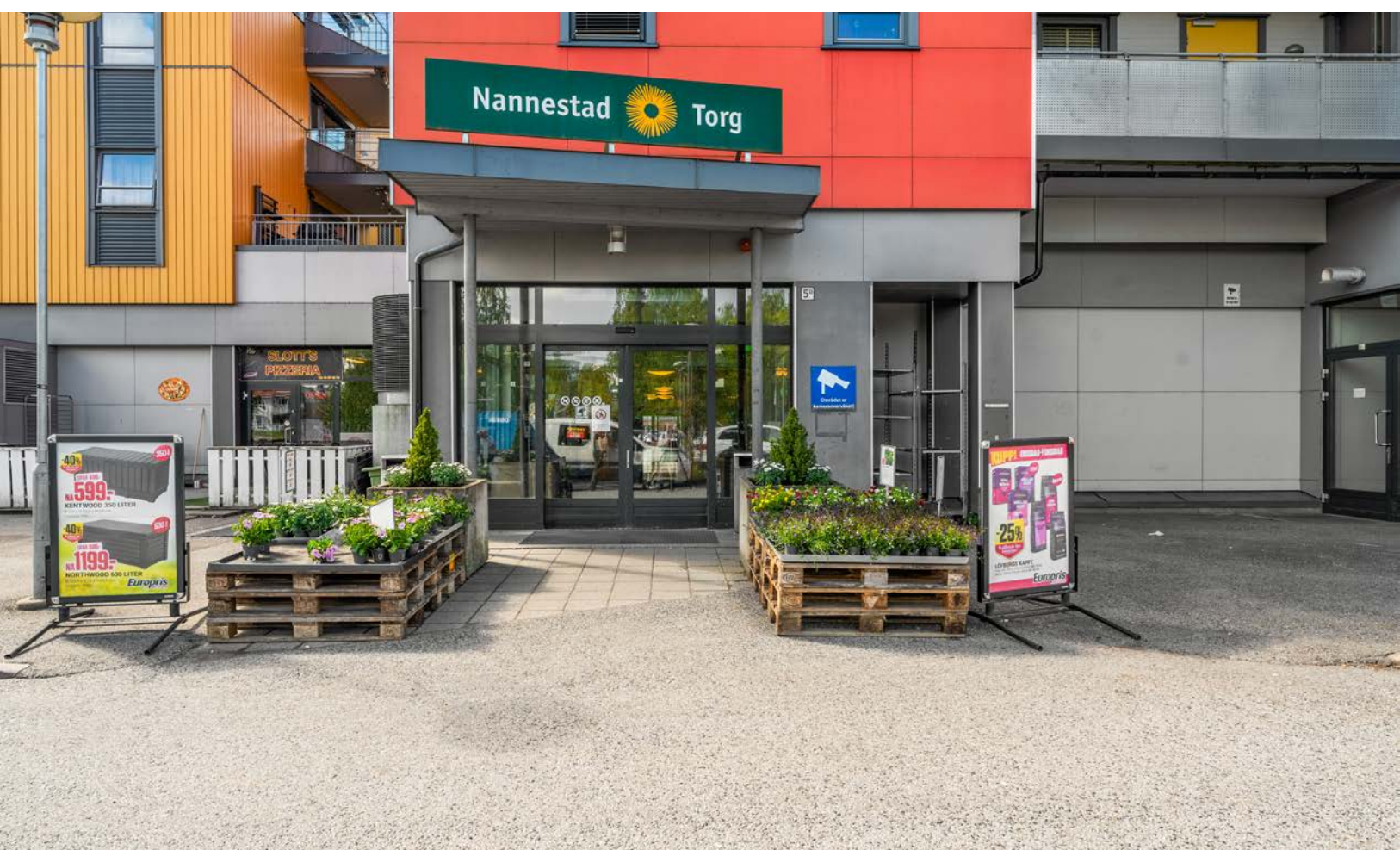




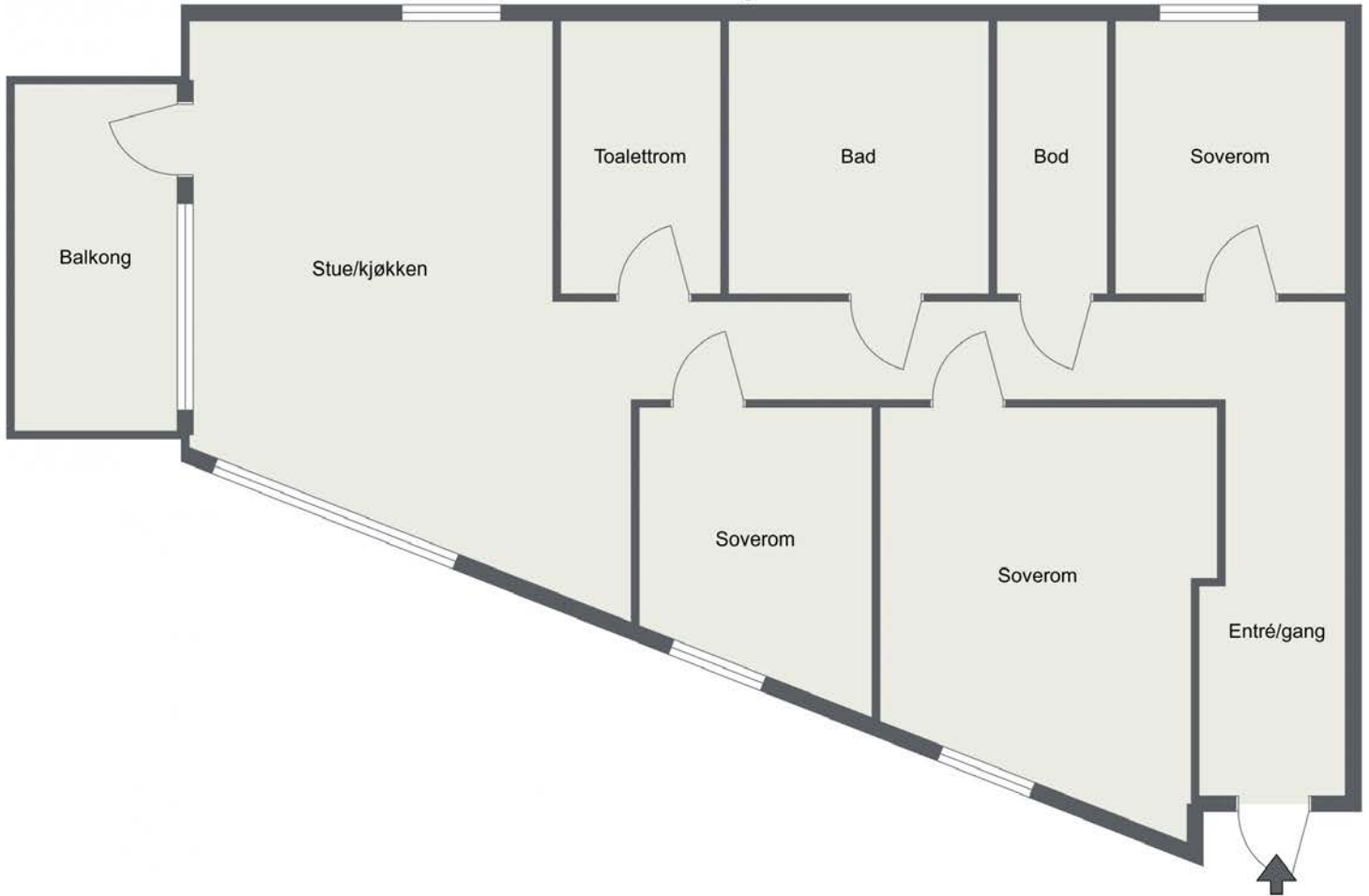








3. Etasje



Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Ekervegen 5C , 2030 NANNESTAD

📖 NANNESTAD kommune

gnr. 27, bnr. 365, snr. 22

Sum areal alle bygg: BRA: 103 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 11.05.2026

Rapportdato: 12.05.2026

Oppdragsnr.: 22668-1021

Referansenummer: DS2387

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



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

TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig



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

BMTF



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong på 9 m² med adkomst via stue, oppført i betongkonstruksjon, metallrekkerkverk og glass med rekkverkshøyde på 1 m.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det laminatgulv. Tak og himlinger har malte betongelementer, og veggene består av malte plater og betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollerklæringer og bilder.

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk fra baderom og kjøkkenventilator med kullfilter fra 2023.

Det ble ikke utført hull boring fra tilstøtende rom (gang) til bad for å måle fukt i bunnsvill. grunnet at badet er fra 2024.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Vegger, kjøkkeninnredning og gulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble oppdaget lekkasje fra vannrørene. De innvendige vannrørene vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk. Det er avløpsrør av plast.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk .

Boligen har vannbåren varme via radiatorer på stue/kjøkken og soverom.

Sikringsskap plassert på vegg i bod:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 9 fordelingskurser

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

[Gå til side](#)

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

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere.

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

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen. Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggetekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

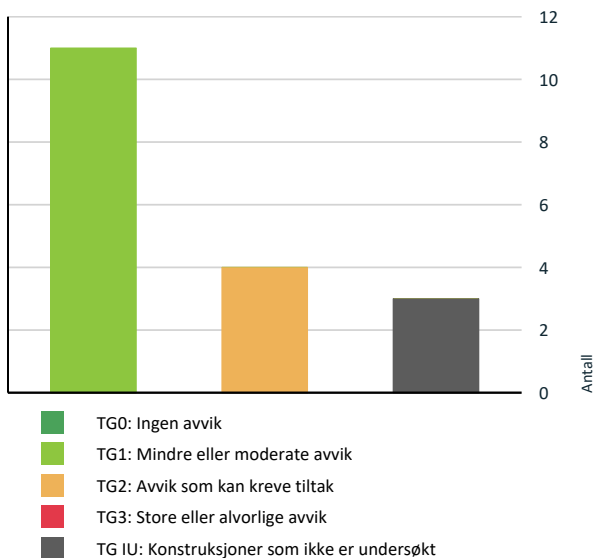
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

Sammendrag av boligens tilstand

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

Boligbygg med flere boenheter

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 3.Etasje > Stue og med åpen kjøkkenløsning > Avtrekk

[Gå til side](#)

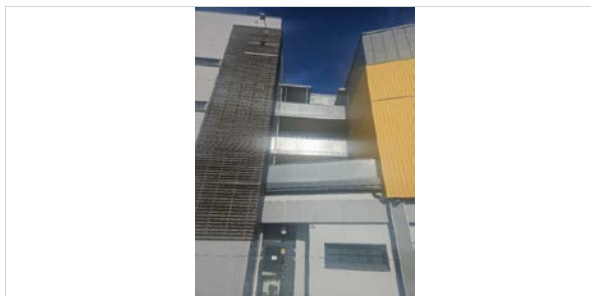
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2002

Kommentar

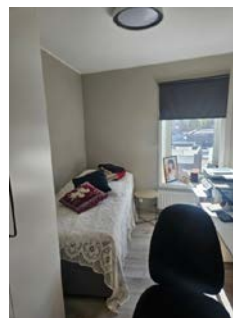
Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong- og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak: Balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan forkomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert mer enn halvparten sin forventede levetid.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

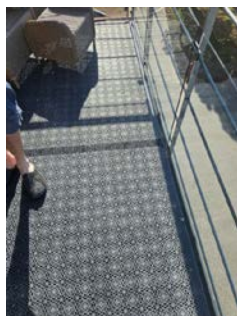
Beskrivelse

Balkong på 9 m2 med adkomst via stue, oppført i betongkonstruksjon, metallrekkverk og glass med rekkverkshøyde på 1 m.

Balkonger og terrasser inngår som en del av sameiets felles bygningsmasse. Det er sameiet som har det overordnede ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av disse fellesarealene. Som følge av dette er det ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på terrassen eller uteareal i denne rapporten. Eventuelle behov for utbedringer eller vedlikehold av slike fellesarealer håndteres av sameiet i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner.

Det gjøres oppmerksom på at balkongdekket var belagt med plastplater, noe som vanskeliggjør inspeksjon av betongdekket. Det anbefales å inspisere betongdekket ved en senere befaring for å avdekke den faktiske tilstanden på dekket.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det laminatgulv. Tak og himlinger har malte betongelementer, og veggene består av malte plater og betong.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TO 11 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

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

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

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

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

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører, ingen funksjonsavvik. Innerdører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

VÅTROM

3.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: kontrollklæringer og bilder.

3.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



3.ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

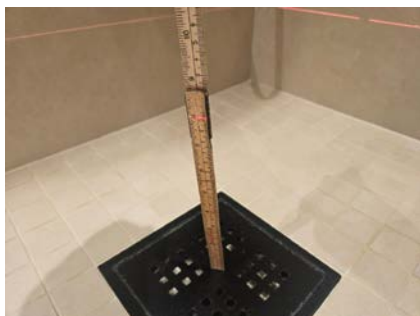
Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 55 mm. Flisegulvet vurderes å ha normal slitasje etter alder.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



Tilstandsrapport



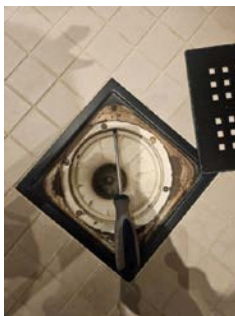
3.ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



3.ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

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

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

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrypp fra vannrør.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

3.ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk fra baderom og kjøkkenventilator med kullfilter fra 2023.



3.ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hull boring fra tilstøtende rom (gang) til bad for å måle fukt i bunnsvill. grunnet at badet er fra 2024.

Årsak: Det er ikke et krav i Avhendingsloven å hullbore fra tilstøtende rom til bad som er 5 år eller nyere da det vurderes som nytt.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

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

Anbefalt tiltak: Skulle det foreligge mistanke om feil eller avvik, anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.



Tilstandsrapport



Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

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

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

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

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

Vegger, kjøkkeninnredning og gulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.



KJØKKEN

3. ETASJE > STUE OG MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

1 TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport



3.ETASJE > STUE OG MED ÅPEN KJØKKENLØSNING

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det er kjøkkenventilator med avtrekk til kullfilter, selv i eldre boliger.

Årsak: Eldre boliger er ofte oppført med naturlig avtrekksventilasjon eller enklere ventilasjonsløsninger, og kjøkkenventilator med kullfilter er en løsning som ikke fører matos og fukt direkte ut av boligen. Dette gir redusert ventilasjonseffekt sammenlignet med mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon. Krav til ventilasjon har dessuten blitt skjerpet i nyere forskrifter, hvor balansert ventilasjon med varmegjenvinning er standard i nye boliger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Begrenset utskifting av luft ved matlaging kan gi økt belastning av fukt, lukt og os i boligen. Over tid kan dette bidra til dårligere innelima og økt risiko for kondens på kalde flater, særlig dersom øvrig ventilasjon i boligen også er svak.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert bokomfort, økt fare for fuktrelaterte skader og behov for hyppigere lufting og vedlikehold. I noen tilfeller kan det også bidra til misfarging på overflater og økt belastning på øvrige bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Ved oppgradering av kjøkken eller ventilasjonssystem bør det vurderes løsning med avtrekk til det fri eller etablering av mer moderne ventilasjonsanlegg, der dette er teknisk og bygningsmessig mulig, utført av en fagperson.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.



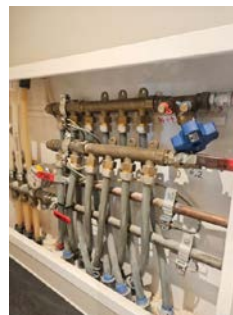
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble oppdaget lekkasje fra vannrørene. De innvendige vannrørene vurderes å ha normal slitasje i forhold til alder og bruk.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon og kjøkkenventilator med avtrekk til kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Tilstandsrapport

Det gis i bestefall tilstandsgrad TG2 når det er kjøkkenventilator med avtrekk til kullfilter, selv i eldre boliger.

Årsak: Eldre boliger er ofte oppført med naturlig avtrekksventilasjon eller enklere ventilasjonsløsninger, og kjøkkenventilator med kullfilter er en løsning som ikke fører mot og fukt direkte ut av boligen. Dette gir redusert ventilasjonseffekt sammenlignet med mekanisk avtrekk eller balansert ventilasjon. Krav til ventilasjon har dessuten blitt skjerpet i nyere forskrifter, hvor balansert ventilasjon med varmegjenvinning er standard i nye boliger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Risiko: Begrenset utskifting av luft ved matlaging kan gi økt belastning av fukt, lukt og os i boligen. Over tid kan dette bidra til dårligere inneløst klima og økt risiko for kondens på kalde flater, særlig dersom øvrig ventilasjon i boligen også er svak.

Konsekvens: Forholdet kan medføre redusert bokomfort, økt fare for fuktrelaterede skader og behov for hyppigere lufting og vedlikehold. I noen tilfeller kan det også bidra til misfarging på overflater og økt belastning på øvrige bygningsdeler.

Anbefalt tiltak: Ved oppgradering av kjøkken eller ventilasjonssystem bør det vurderes løsning med avtrekk til det fri eller etablering av mer moderne ventilasjonsanlegg, der dette er teknisk og bygningsmessig mulig, utført av en fagperson.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Varmesentral

Beskrivelse

Fjernvarmeanlegget tilhører sameiets felles bygningsmasse, og det er sameiet som har ansvaret for vedlikeholdet av dette anlegget. Derfor er ikke fjernvarmeanlegget vurdert eller gitt en tilstandsgrad i tilstandsrapporten.

TG 1J Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen har vannbåren varme via radiatorer på stue/kjøkken og soverom.

Vannbåren varmen er kun visuelt inspisert ikke funksjonstestet, hjemmelshaver melder ingen avvik. Selv om det ikke avdekkes avvik på vannbåren varmen anbefales det jevnlig service. Jevnlig service av vannbåren varme er viktig for å opprettholde optimal funksjon og energieffektivitet, samt for å redusere risikoen for driftstans. Ved regelmessig vedlikehold kan man tidlig oppdage eventuelle slitasje eller mindre feil, noe som bidrar til lengre levetid på anlegget og bedre komfort gjennom hele året.



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

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

Beskrivelse

Sikringskapp plassert på vegg i bod:
- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 9 fordelingskurser

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2002 Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Sæther Elektro AS 29.09.2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver fremlegger samsvarserklæring utført av Sæther Elektro AS 29.09.2023
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at elektriske installasjoner eller andre tekniske arbeider er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Dette dokumentet skal utstedes av den ansvarlige entreprenøren eller håndverkeren, og det er viktig for å dokumentere at arbeidet er fagmessig utført og oppfyller sikkerhetskravene.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

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

Årsak: Det er over fem år siden el-tilsynet sist hadde kontroll, eller det er aldri gjennomført el-kontroll.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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

Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

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

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



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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

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

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggtekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

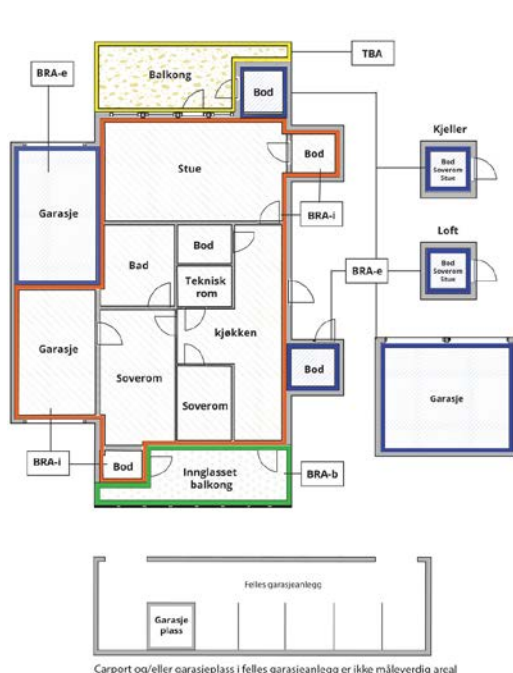
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3.Etasje	98			98	9
Underetasje		5		5	
SUM	98	5			9
SUM BRA	103				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3.Etasje	Entré/gang, soverom 1, bod, bad, wc, soverom 2, soverom 3, stue og med åpen kjøkkenløsning		
Underetasje		Sportsbod	

Kommentar

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

BRA-i: 98 m².

3.etasje: Entré/gang, soverom 1, bod, bad, toalettrom, soverom 2, soverom 3 og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m²

Underetasje: Sportsbod i felles parkeringkjeller.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 103 m².

3.etasje: Entré/gang, soverom 1, bod, bad, toalettrom, soverom 2, soverom 3 og stue med åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Sportsbod i felles parkeringkjeller.

TBA: 9 m².

3.etasje: Balkong.

Målt takhøyde fra 2.10 m, 2.22 m og 2.47 m.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

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

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

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

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

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

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Leiligheten har skråvegger og veggdeling/hjørne som vasnkliggjøre arealoppmåling, noe avvik kan forekomme.

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

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

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Hjemmelshaver opplyser om at:

- Lagt nye gulv og malte vegger og tak/himlinger i 2023
- Oppføring av nytt bad og toalettrom i 2023
- Montert nytt Kvik kjøkken i 2023

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.5.2026	August Magnus	Takstingeniør
	Willy Morten Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	27	365		22	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Ekervegen 5C

Hjemmelshaver

Halvorsen Cristina Ocampo Tubil, Halvorsen Willy Morten

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nannestad i et etablert og rolig område med kort avstand til daglige servicetilbud, skole, barnehage og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Området oppleves som familievennlig og har gode muligheter for friluftsliv i nærområdet. Det er samtidig grei adkomst til Jessheim, Gardermoen og øvrige omkringliggende områder, noe som gir en praktisk beliggenhet for pendlere.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Relativ flat tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles parkeringskjeller.

Tinglyste/andre forhold

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

Parkering

1 stk biloppstillingsplass i parkeringkjeller og tilgang til ZAPTEC elbillader. Biloppstillingsplassen er ikke oppmålt eller vurdert med tilstandsgrad fordi den regnes som en del av sameiets eller borettslag felles bygningsmasse. Det betyr at parkeringen ikke tilhører én enkelt boenhet, men er et fellesareal som alle i sameiet har ansvar for. Vedlikehold og eventuelle utbedringer av carporten håndteres derfor av sameiet, i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner. Det gjøres oppmerksom på at abonnement på elbilladeren som nye eiere av boligen må tegne selv, ikke er en del av felleskostnaden.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med vannbåren varme gjennom radiatorer på enkelte rom og elektriske varmekabler på badet.

Byggemåte

Boligblokk over 5 etasjer oppført i 2002, leiligheten ligger i 1.etasje. Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, flatt yttertakk tekket med takmembran, yttervegger i betongelementer og armertbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong og gips med varierende overflater. Felles trappegang som fører ut på svalganger og ned til parkeringkjeller.

Det er ikke vurdert tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertakk, terrasser/balkonger og utvendig terreng, da dette inngår i sameiets/borettslagets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameier eller borettslag er det hovedsakelig innvendige forhold i boligen og tilhørende arealer som vurderes.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Flermannsboligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	11.05.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja
Kommunalinformasjon	11.05.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Halvorsen, Willy Morten

19.05.2026

Signed

bankID

Halvorsen, Cristina
Ocampo Tubil

19.05.2026
Signed

bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Cristina Ocampo Tubil Halvorsen

Willy Morten Halvorsen

Boligen

Ekervegen 5C

2030 Nannestad

3238-27/365/0/22

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Pre Loft as

Beskrivelse av arbeidet: Oppussing bad Se dokumentasjon i boligmappe

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

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Se dokumentasjon i boligmappe

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Liten sprekk i glass kjøkkenvindu, var slik også når vi kjøpte leiligheten i 2023

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

Det var noen Sølvkre/Skjeggkre på toalettrom

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Kjøpte og satt opp feller, har ikke sett noe der nå på ca 6 mnd, så regner med at problemet er løst

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet 3 stk radiatorer i stue som er utført av mitt barnebarn som har fagbrev som rørlegger

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Sæther Elektriske as

Beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon / samsvarserklæring lagt inn i boligmappe

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Sameiet vurderer utbedring av tidligere lekkasje på takterrasse over næringsdel. Ellers vanlig vedlikehold på fellesareal og utvendig fasade



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Nabolagsprofil

Ekervegen 5C - Nabolaget Prestmosen/Ekre - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Nannestad torg Linje 410, 413, 420, 446	3 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	14 min
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	14 min 12.3 km

Skoler

Preståsen skole (1-10 kl.) 355 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser	5 min 0.5 km
Nannestad videregående skole 950 elever	5 min 0.4 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Nannestad sentrum	2 min
Nannestad VGS - Akershus fylkesko...	5 min

«Trivelig sted å bo.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

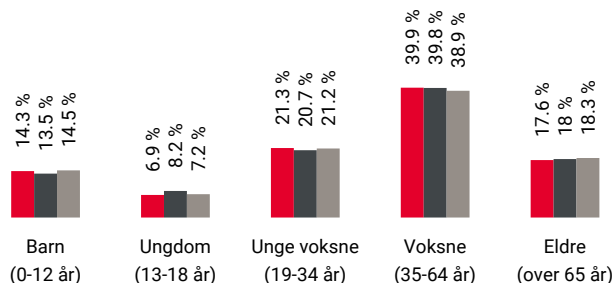
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Prestmosen/Ekre	2 106	1 001
Teigebyen	3 401	1 526
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Engelsrud barnehage (1-5 år) 143 barn	9 min 0.7 km
Prestmosen Fus barnehage (1-5 år) 86 barn	17 min 1.4 km
Breenenga Fus barnehage (0-5 år) 85 barn	6 min 3.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Nannestad Post i butikk	1 min 0 km
Kiwi Nannestad PostNord	3 min 0.3 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100

Sport

	Nannestad Idrettspark	5 min
	Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.4 km
	Nannestadhallen	5 min
	Aktivitetshall	0.4 km
	EVO Nannestad	2 min
	Nannestad Trim & Helse	3 min

Boligmasse

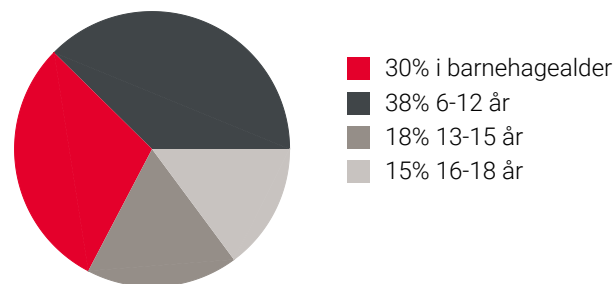


8% enebolig
92% blokk

Varer/Tjenester

	Nannestad Torg	0 min
	Apotek 1 Nannestad	0 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 46%

Prestmosen/Ekre
 Teigebyen
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



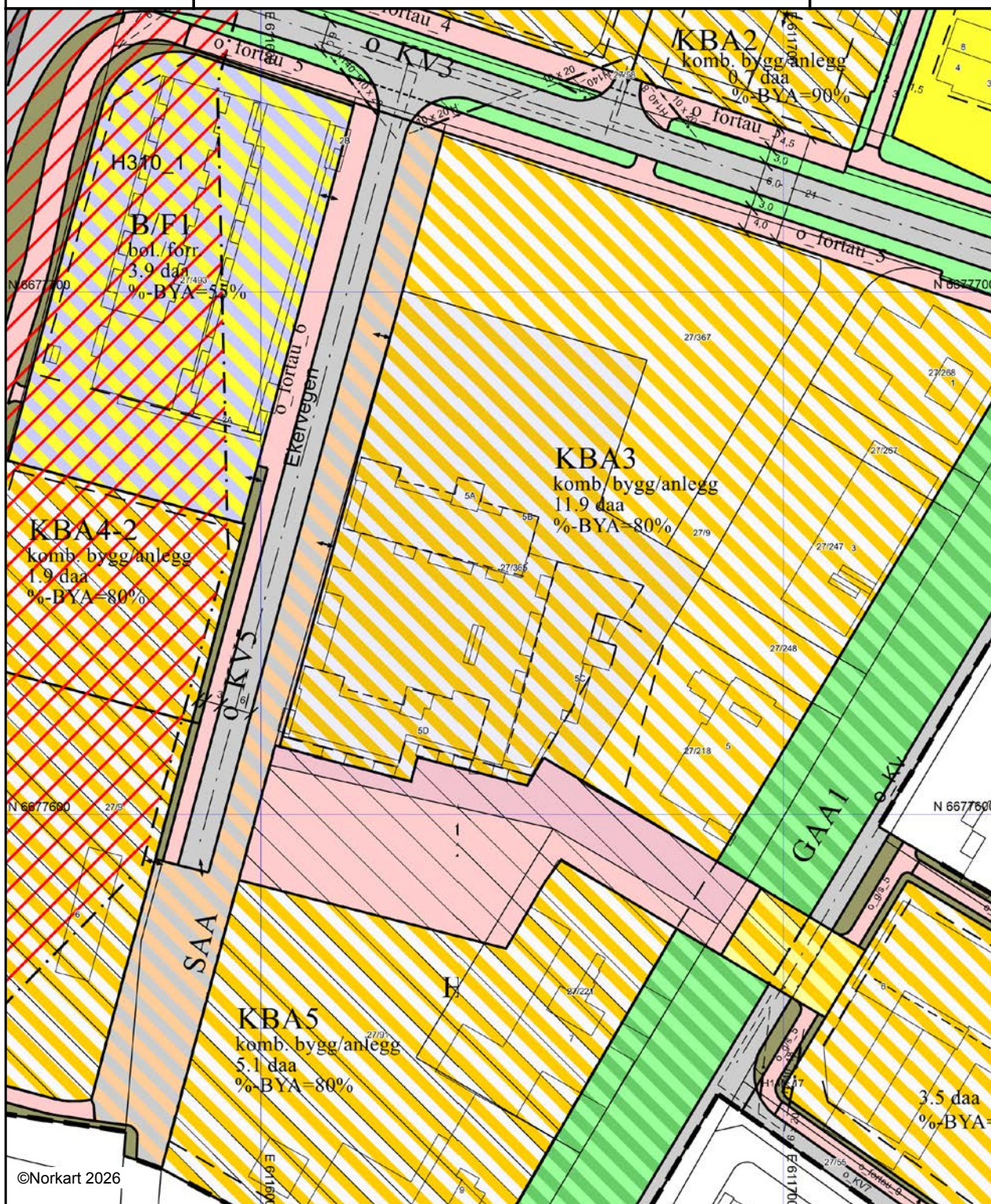
Nannestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 27/365/0/22
Adresse: Ekervegen 5C
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026




















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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/forretning
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anlegg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre t
-  Grønnstruktur
-  Kombinerte grønnstrukturformål
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnyttning
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Returneres etter tinglysing til

TERJE BURÅAS
Statsaut. eiendomsmegler MNEF
Gjensidige NOR
Eiendomsmegling
Oslo Akershus AS
2050 JESSHEIM

**Begjæring¹⁾ om oppdeling i
eierseksjoner/reseksjonering**
TINGLYST
(stryk det som ikke passer)

17 OKT 2001

EIDSVOLL
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 12459

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
0238	NANNESTAD	27	365

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
9649150202	Nannestad Kommune	



Doknr: 12459 Tinglyst: 17.10.2001 Emb. 010
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring																
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brek (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brek (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brek (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brek (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	
1	B	95		13	B	67	B	25	B	67		37	B	82		
2	B	67		14	B	49	B	26	B	34		38	B	47		
3	B	67		15	B	67	B	27	B	67		39	B	67		
4	B	52		16	B	95		28	B	69		40	B	67		
5	B	69		17	B	95		29	B	67		41	B	34		
6	B	81		18	B	67		30	B	67		42	B	67		
7	B	49	B	19	B	67		31	B	67		43	B	69		
8	B	67	B	20	B	52		32	B	95		44	B	67		
9	B	67	B	21	B	69		33	B	125		45	B	67		
10	B	34		22	B	98		34	B	57		46	B	143		
11	B	67	B	23	B	48		35	B	42		47	SW	2175		
12	B	69	B	24	B	67		36	B	60		48				
Sum tellere:								5.327	= nevner:	5.327						

4. Supplerende tekst ⁷⁾
<p>OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.</p> <p>Hver boligseksjon har bruksrett til en bod og en parkeringsplass i underetasje plassert i fellesarealet. Beboerne i gnr 27 bnr 367 gis ved egen erklæring rett til å ha parkering i garasjeanlegg på nærværende bruksnummer mot å dekke sin andelsmessige del av drifts og vedlikeholds-utgiftene.</p>

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

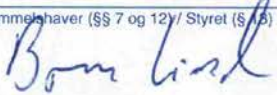
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).
6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

Rett kopi hevetnes
 PERE BURÅS
 Statsaut. eiendomsmegler M.V.F.

7. Underskrifter

Sted, dato Oslo 11/7-2001	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13) 	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
------------------------------	--	---

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾	
<input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt	
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:	
Gnr	Bnr
27	365
Fnr	Snr
NANNESTAD kommune	
Dato	Stempel og underskrift
12/10-01	  NANNESTAD KOMMUNE Teknisk sjef 2030 Nannestad

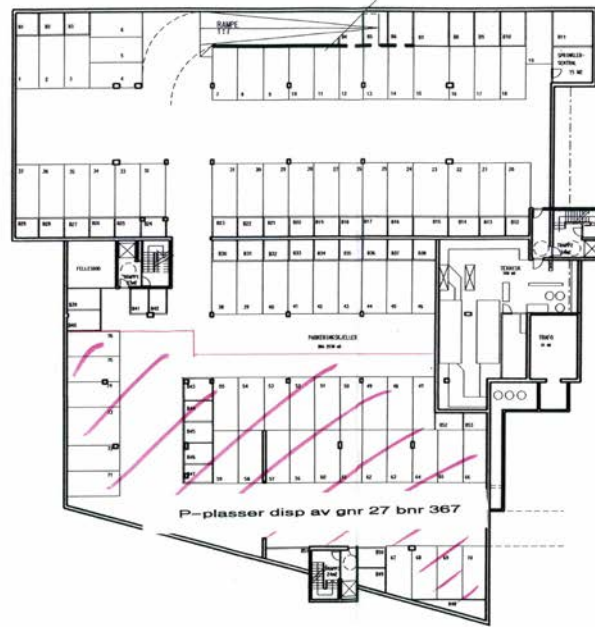
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

3030 Næringsmiddel
Teknisk selskap
Næringsmiddelindustri





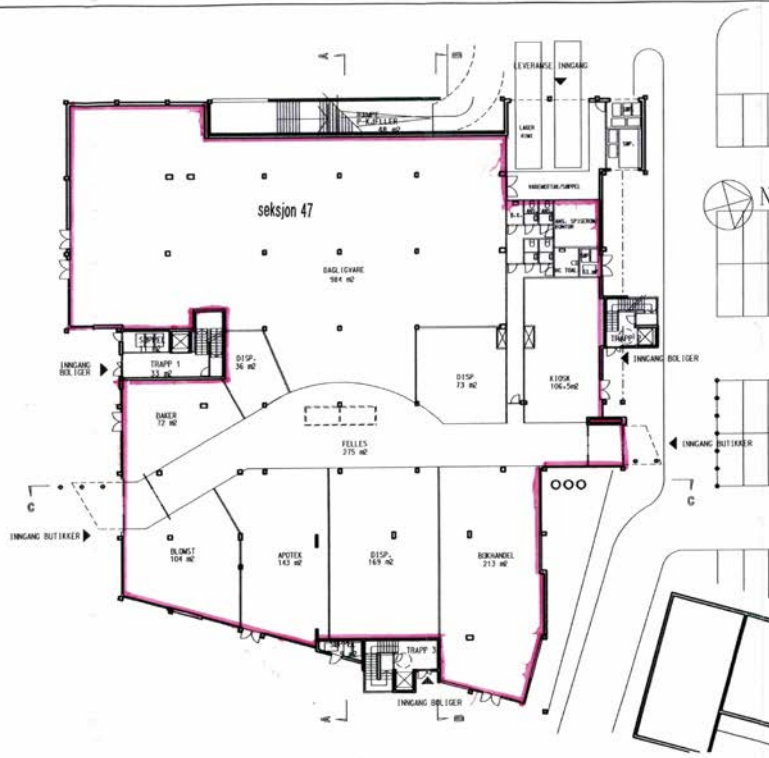


Korrekstjoner:
REV. A - 06.06.01 - OPPDATERT PLANLØSNING

NANNESTAD TORG - KJELLERPLAN

Tegn: A9934.E100

Sivilarkitekt MNA
MEINICH ARKITEKTER A/S
Briskebyveien 74
N-0255 Oslo
Tlf: 22 54 24 00



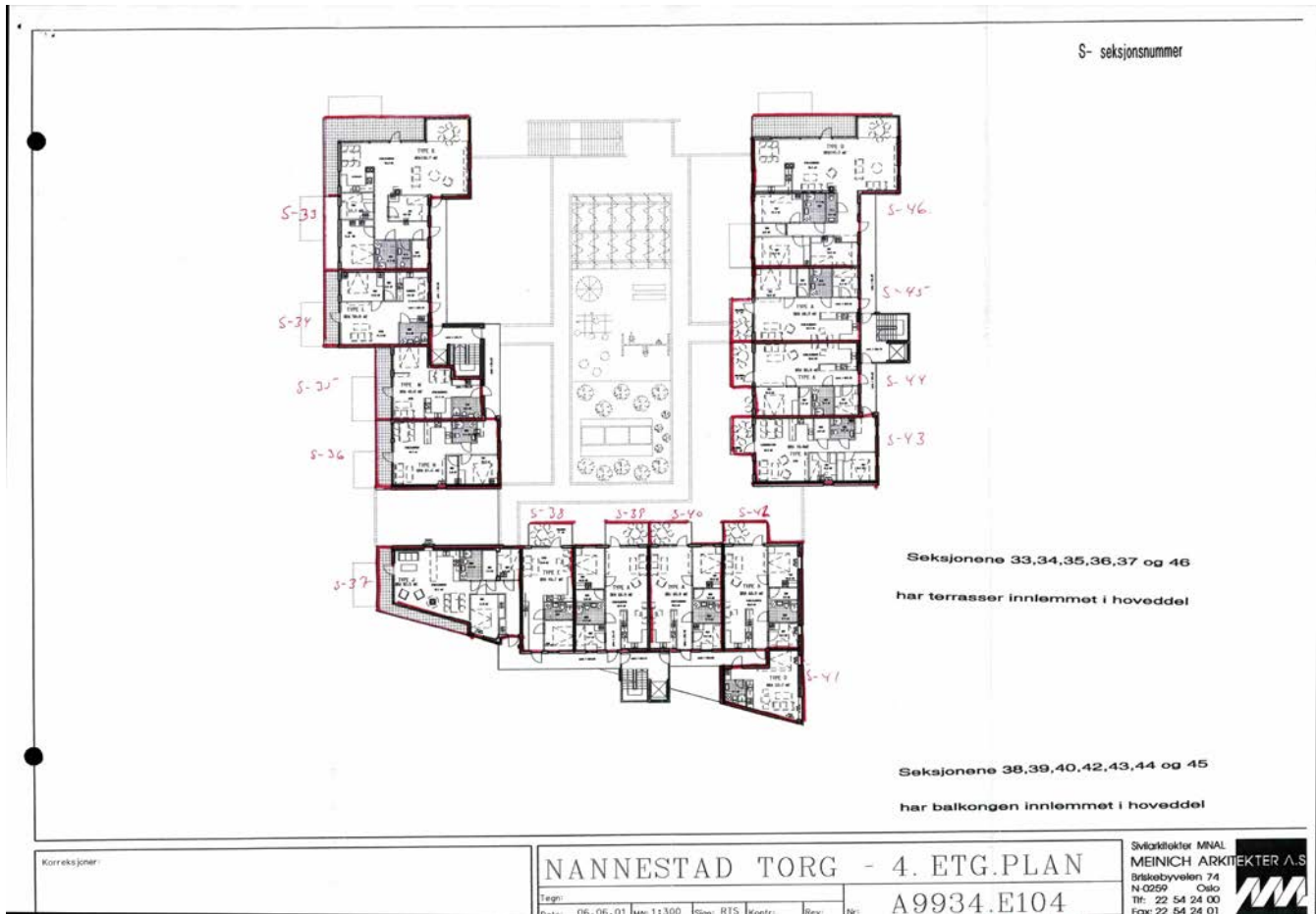
Korreksjoner!
REV.A - 06.06.01 - OPPDATERT PLANLØSNING

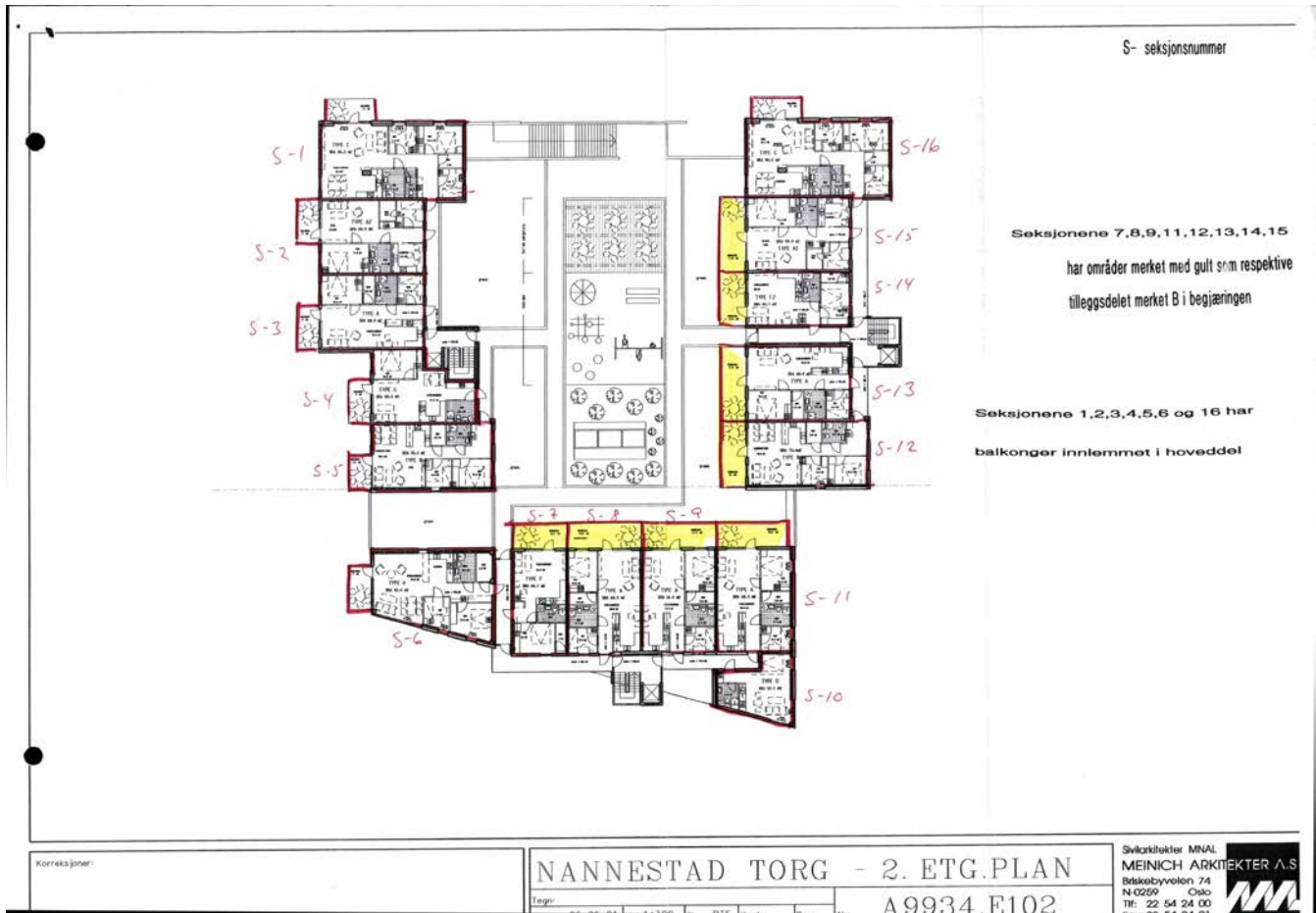
NANNESTAD TORG - PLAN 1. ETG.

Tegn: _____
Date: 02.04.01 Mål: 1:300 Sign: RTS Kontr: _____ Rev: A Nr: A9934.E101

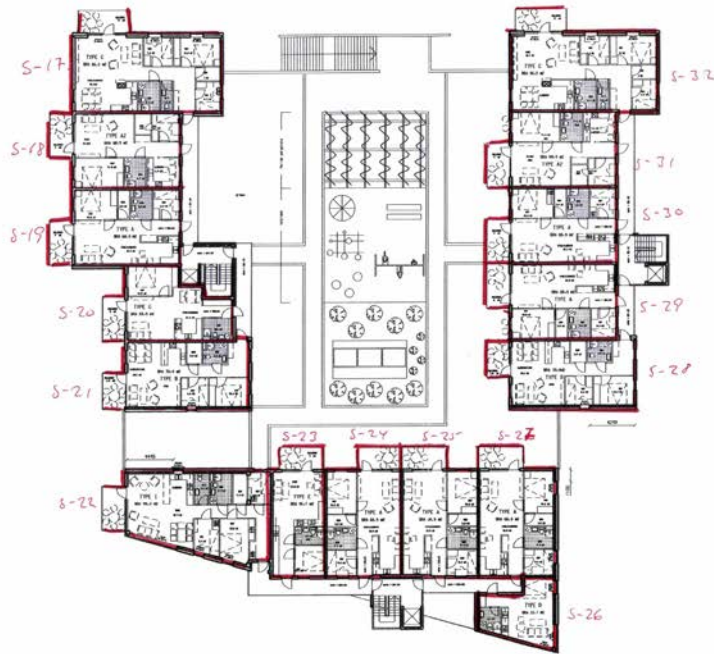
Svarkontor MVAL
MEINICH ARKITEKTER AS
Bråkebyveien 74
N-0259 Oslo
Tlf: 22 54 24 00
Fax: 22 54 24 01







S- seksjonsnummer



Seksjonene 17,18,19,20,21,22,23,24,25,27,28,29,30,31,32

har balkongen innlemmet i hoveddel

Korreksjoner:

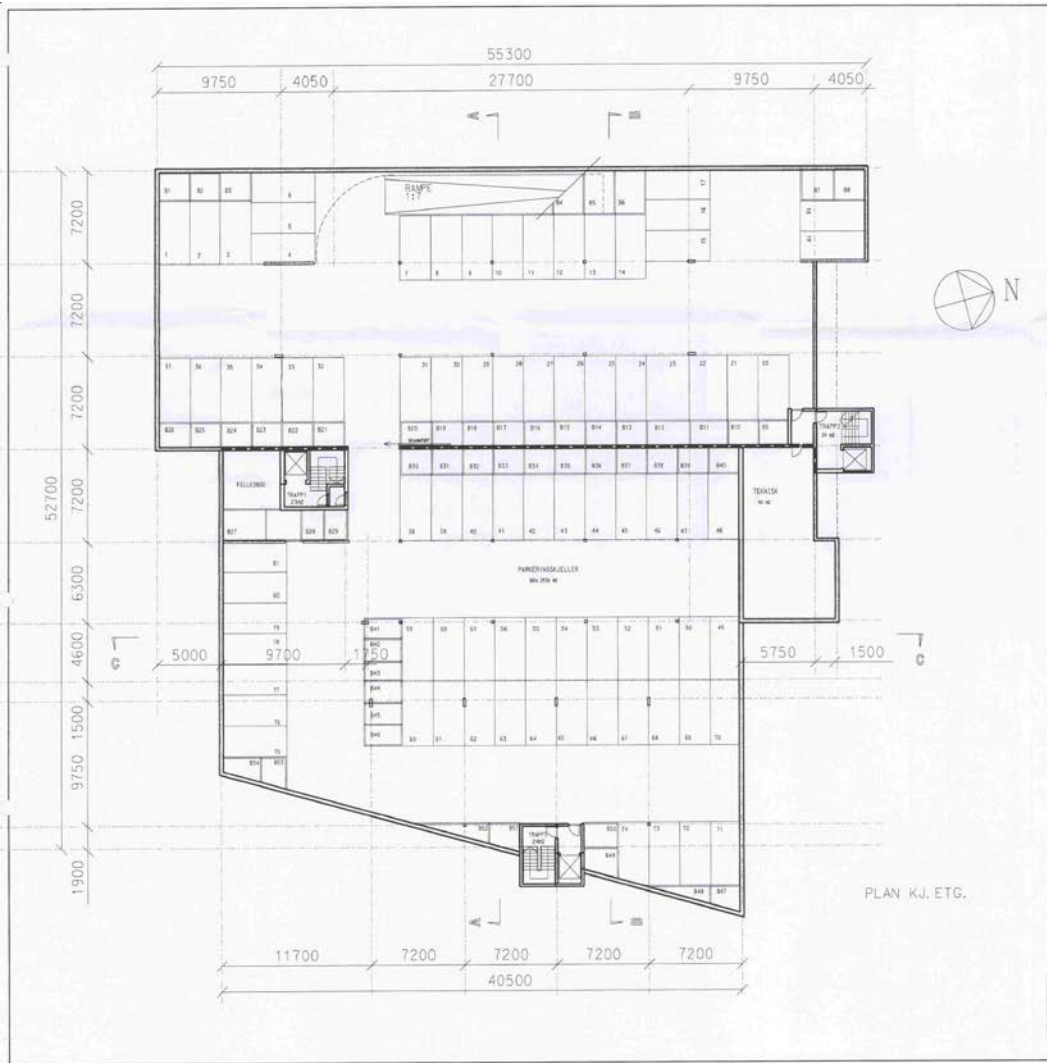
NANNESTAD TORG - 3. ETG.PLAN

Tegn:

A9934.E103

Svizzera MEINICH ARKITEKTER A.S.
Briskobyvågen 74
N-0259 Oslo
Tlf: 22 54 24 00





----- BRANNGEKSJØNERING REI W 120

#	07.10.00	RTS	SIV.REV. FOR KANNEKONNAD
A	08.09.00	RAF	SIV.REV.
	07.07.00	YT	NY TEINING
REV.2	DATO:	DATO MOD.1:	SIKNI: KDN: TEKST.1:

PROJEKTERENDE	SKALA / MÅLESTOKK	REV. INDEKS	TEIINGSNR.1
A	1:200	B	A9934D100

NANNESTAD BYGG A

TOT.ENTREPRENDR	VEIDEKKE ASA	TLF: 23275000	FAX: 21055014
BYGGESJEFER	VEIDEKKE ASA / PROFIER	TLF: 68799900	FAX: 68799901
ARKITEKT	MEINICH ARKITEKTER AS	TLF: 22542400	FAX: 22542401
RÅDG. ING. BYGG		TLF:	FAX:

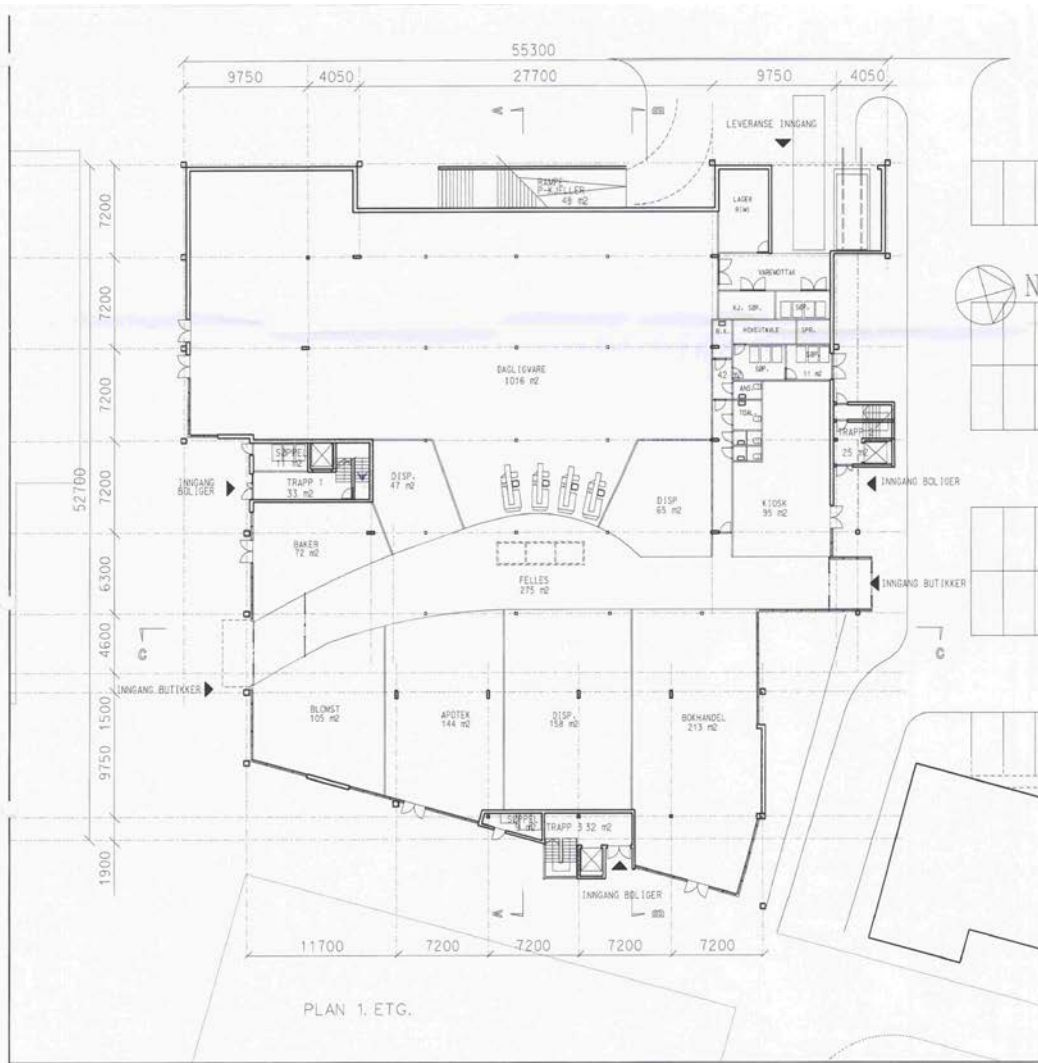
TEIINGSNAVN / TITTEL

PLAN KJ. ETG.

00391/4213
2736500 Tagginger
Nannestad kommune

PROJEKTNR:	AV1	DATO:	FERDIGGJØRT:	TEIINGSSTATUS:	RAMMEKONNAD
9934	YT	29.06.00			
TEIINGSNR.1				SMIDDELASJØNERING /	MODELNUMMER:
A				A9934A100.WD	
PROJEKTERENDE	SKALA / MÅLESTOKK	REV. INDEKS	TEIINGSNR.1		
A	1:200	B	A9934D100		

VEIDEKKE	PROFIER GRUPPEN	Sivlarkitekt MNAI
		MEINICH ARKITEKTER A.S
		Briskebyveien 74
		14-0259 Oslo
		Tlf: 22 54 24 00
		Fax: 22 54 24 01



REV.:	DATE:	BYGGER:	BYGGER:	BYGGER:
D	07.11.00	RTS	RTS	BYGGER FOR RAMMESKJAD
C	18.09.00	RTS	RTS	TRAFD FLYTTET
B	08.09.00	RTS	RTS	DIV. REV.
A	05.07.00	RTS	RTS	DIV. REV.
	29.06.00	RTS	RTS	BYGGER
REV.:	DATE:	BYGGER:	BYGGER:	BYGGER:

PROSJEKTERENDE:	SKALA / MÅLSTOKK:	REV. INDEKS:	TEKNISSNR. 1:
A	1:200	D	A9934D101

NANNESTAD BYGG A

TOT. ENTREPRENDR	VEIDEKKE ASA	TLF: 23275000 FAX: 21055014
BYGGHERRE	VEIDEKKE ASA / PROFIER	TLF: 66799300 FAX: 66799301
ARKITEKT	MEINICH ARKITEKTER AS	TLF: 22542400 FAX: 22542401
RADD. - ING. - BYGG		TLF: FAX:

TEKNISSNOMN / TITTEL:
PLAN 1. ETG.

PROSJEKTNR:	AVT. DATO:	FERDIGDAG:	TEKNISSSTATUS:
9934	YT 29.06.03		RAMMESKJAD
PROSJEKTERENDE:	SKALA / MÅLSTOKK:	REV. INDEKS:	TEKNISSNR. 1:
A	1:200	D	A9934D101

VEIDEKKE	PROFIER GRUPPEN	Sivilarkitekt MNA MEINICH ARKITEKTER A.S. Briskebyveien 74 N-0259 Oslo Tlf: 22 54 24 00 Fax: 22 54 24 01



REV.	DATA	MDL.	SIÓN	KON.	TEXT.
E	09.11.00	YI			RAMMURNAÐ
D	10.10.00	YI			BYG. REV.
C	27.09.00	YI			BYG. REV.
B	26.09.00	YI			BYG. REV.
A	06.05.00	YI			BYG. REV.
	07.07.00	YI			NY TEIÐING

PROJEKTERENDE	SKALA / MÅLESTOKK	REV.-INDEX	TEIÐINGNÚM.
A	1:200	E	A9934D102

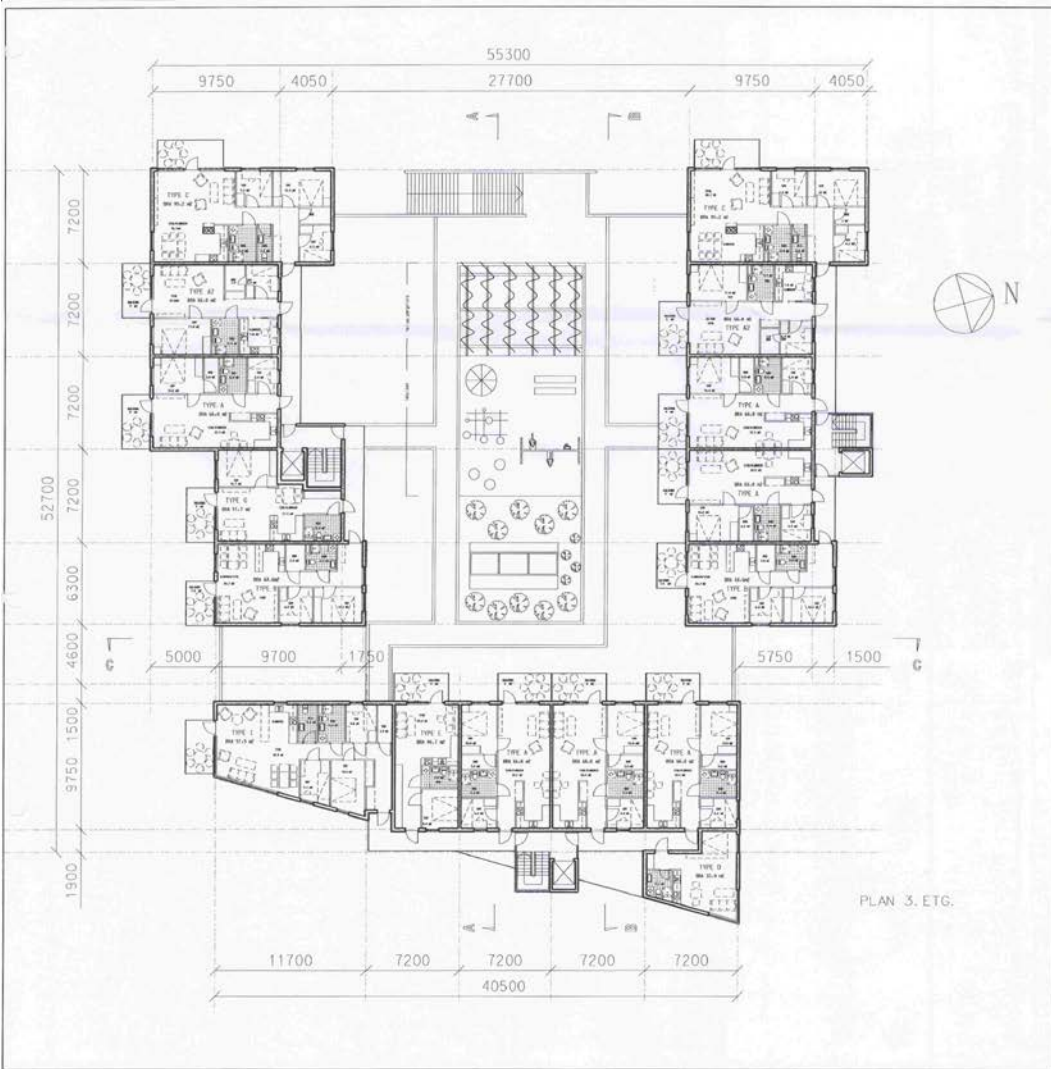
NANNESTAD BYGG A

TOT. ENTREPRENØR	VEIDEKKE ASA	TELF: 23275000	FAX: 31055014
BYGGHERRE	VEIDEKKE ASA / PROFIER	TELF: 66799900	FAX: 66799901
ARKITEKT	MEINICH ARKITEKTER AS	TELF: 22542400	FAX: 22542401
RÅDG. ING. BYGG		TELF:	FAX:

TEIÐINGNAVN / TITTEL
PLAN 2. ETG.

PROJEKTNÚM.	AV:	DATA:	FERDIGGRAD:	TEIÐINGSTATUS:
9934	YI	29.06.00		RAMMURNAÐ
PROJEKTERENDE	SKALA / MÅLESTOKK	REV.-INDEX	UNDELASTEDELING / MOELLNÁMNI:	
A	1:200	E	A9934A102.MXD	
PROJEKTERENDE		SKALA / MÅLESTOKK	REV.-INDEX	TEIÐINGNÚM.
A		1:200	E	A9934D102

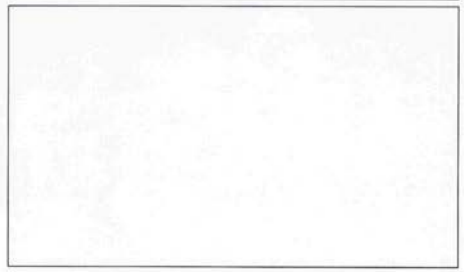
		Sivilarkitekt MNA MEINICH ARKITEKTER A.S Biskekyluveien 74 N-0259 Oslo Tlf: 22 54 24 00 Fax: 22 54 24 01	



REV.	DATE	BY	NO	DESCRIPTION
F	09.11.00	YT	27	HAMME/SKID
E	15.10.00	YT		DTV.REV.
D	21.08.00	YT		DTV.REV.
C	20.09.00	YT		DTV.REV.
B	08.08.00	YT		DTV.REV.
A	01.01.00	YT		DTV.REV.
	29.06.00	YT		NY TEKING

PROSJEKTERENDE	SKALA / MÅLESTOKK	REV. INDEKS	TEKINGSNR.:
A	1:200	F	A9934D103

NANNESTAD BYGG A

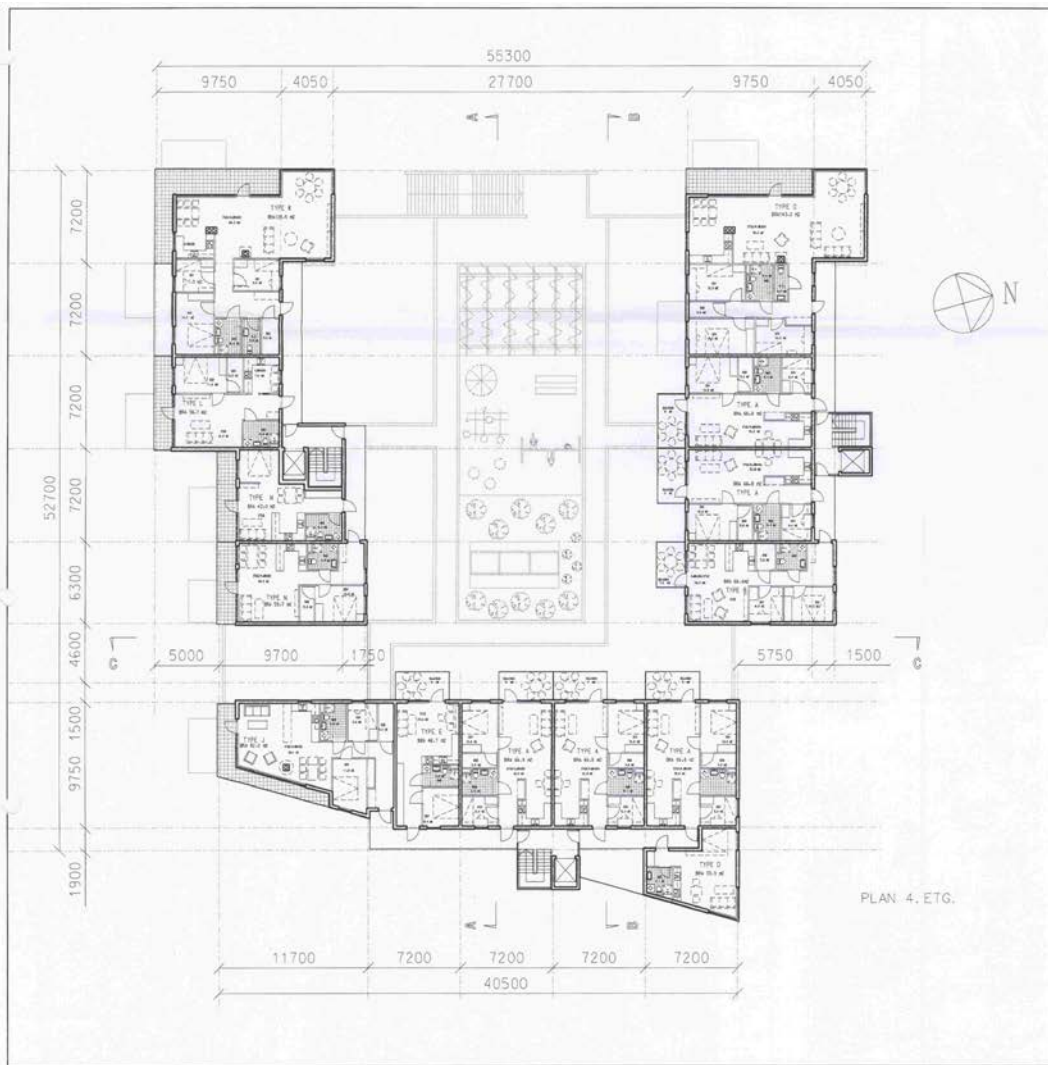


TOT. ENTREPRENØR	VEIDEKKE ASA	TLF: 23275000 FAX: 21055014
BYGGHERRE	VEIDEKKE ASA / PROFIER	TLF: 66799900 FAX: 66799901
ARKIT. TEKST	MEINICH ARKITEKTER AS	TLF: 22542400 FAX: 22542401
RADD. ING. BYGG		TLF: FAX:

PLAN 3. ETG.

PROSJEKTERENDE	SKALA / MÅLESTOKK	REV. INDEKS	TEKINGSNR.:
A	1:200	F	A9934D103

	PROFIER GRUPPEN	Sivilarkitekt MVAL MEINICH ARKITEKTER A.S Dronningveien 74 N-0269 Oslo Tlf: 22 64 24 00 Fax: 22 64 24 01



REV.:	DATE:	DATE MOD.:	SIGN:	NO.:	TEXT.:
E	09.11.00	YT	JEG		RAMSERING
B	16.10.00	YT			DTI.REV.
C	27.09.00	YT			DIV.REV.
B	20.09.00	YT			DIV.REV.
A	08.08.00	YT			DIV.REV.
	07.07.00	YT			NY TEIENING

PROSJEKTERENDE	SKALA / MÅLSTOKK	REV. INDEKS	TEIENINGSR.:
A	1:200	E	A9934D104

NANNESTAD BYGG A

TOT. ENTREPRENØR	VEIDEKKE ASA	TLF: 23275000	FAX: 21055014
BYGGHERRE	VEIDEKKE ASA / PROFIER	TLF: 66799900	FAX: 66799901
ARKITEKT	MEINICH ARKITEKTER AS	TLF: 22542400	FAX: 22542401
RÅDG. YNG. BYGG		TLF:	FAX:

TEIENINGSNV. / TITTEL:

PLAN 4. ETG.

PROSJEKTNR:	AVI:	DATE:	TEIENINGSRAD:	TEIENINGSTATUS:
9934	Y1	07.07.00		RAMSERING
PROSJEKTERENDE	SKALA / MÅLSTOKK	REV. INDEKS	TEIENINGSR.:	
A	1:200	E	A9934D104	

VEIDEKKE

PROFIER
GRUPPEN

Svlararkitekt MNAL
MEINICH ARKITEKTER A.S.
Briskebyveien 74
N-0259 Oslo
Tlf: 22 54 24 00
Fax: 22 54 24 01




PROJEKTOR	PROJEKT	BYGGNING	BYGGNUMMER
A	1:200	A	A9934D132
NANNESTAD BYGG A			
2019/09/08 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00			
2019/09/08 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00 15:00:00			
PASADER NORD, ØST, SYD & VEST			
PROJEKTOR	PROJEKT	BYGGNING	BYGGNUMMER
9934	1:200	A	A9934D132
VEIDECHE GRUPPEN		Skolebarneskole SPØL MEINICH ARKITEKTER A.S. Skolebarneskole 74 NO-5555 Oslo TF: 22 04 24 00 FAKS: 22 04 24 10	



NANNESTAD KOMMUNE

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni
1985 § 99 nr. 1

		Vår ref. : ANEE 00/03053-045	
Ansvarlig søker (navn,adresse): Meinich Arkitekter AS Briskebyveien 74 0259 OSLO		Tiltakshaver (navn, adresse): Nannestad Sentrumsutvikling Karenslyst alle 24 0121 OSLO	
Ferdigattest er gitt for:			
Eiendom/adresse: Ekervegen 5, 2030 NANNESTAD		Gnr./ Bnr./ Festenr.: 27/365	
Spesifikasjon:			
Tiltakets/byggets art: OPPFØRING AV FORRETNINGS-/BOLIGBYGG			
Vedtaket fattet av: BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD		Vedtaks dato: 26.01.01	Saksnr. 14/01
Dato sluttkontroll 23.01.2003	Kontrollansvarlig Veidekke Entreprenør AS v/Asbjørn Høvik		
MERKNADER	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).		
Saksbehandler: Egil Engelstad			
Underskrift			
Sted: Nannestad	Dato: 19.02.03	Stempel/underskrift 	
Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter			



0 0 3 1 X / 3957

Geometric

27/365/0/0 Ferdigattest

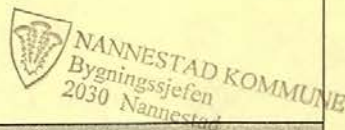
Nannestad kommune



		Vår ref. : ANEE 00/03053 - 039	
Ansvarlig søker (navn,adresse): Meinich Arkitekter AS Briskebyveien 74 0259 OSLO		Tiltakshaver (navn, adresse): Nannestad Sentrumsutvikling Postboks 507 0214 OSLO	
Midlertidig brukstillatelse er gitt for:			
Eiendom/adresse: Nannestad sentrum, 2030 NANNESTAD		Gnr. / Bnr. / Festenr.: 27/365	
Spesifikasjon:			
Tiltakets/byggets art: OPPFØRING AV FORRETNINGS-/BOLIGBYGG			
Vedtaket fattet av: BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD		Vedtaks dato: 26.01.01	Saksnr. : 014/01
Anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt her 19.09.02. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.			
<input checked="" type="checkbox"/> Brukstillatelsen gjelder boliger, garasjeanlegg og uteanlegg			
MERK- NADER	Manglene framgår av innsendte kontrollerklæringer.		
	Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.		
Saksbehandler: Egil Engelstad			
Underskrift			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Nannestad	23.09.02	 Even Haugerud sjefingeniør	
			
Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter			



		Vår ref. : ANEE 00/03053 - 036	
Ansvarlig søker (navn,adresse): Meinich Arkitekter AS Briskebyveien 74 0259 OSLO		Tiltakshaver (navn, adresse): Nannestad Sentrumsutvikling Postboks 507 0214 OSLO	
Midlertidig brukstillatelse er gitt for:			
Eiendom/adresse: Ekervegen 5, 2030 NANNESTAD		Gnr. / Bnr./ Festnr.: 27/365	
Spesifikasjon:			
Tiltakets/byggets art: OPPFØRING AV FORETNINGS-/BOLIGBYGG			
Vedtaket fattet av: BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD		Vedtaks dato: 26.01.01	Saksnr. : 014/01
Anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt her 27.07.02. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.			
<input checked="" type="checkbox"/> Brukstillatelsen gjelder for næringsdelen og uteanlegget eksklusive torgdelen T-1 beliggende mellom banken og Granåsgården.			
MERKNADER	Manglene framgår av innsendte kontrollerklæringer.		
	Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt. En forutsetter at den delen av torget T-1 som ligger mellom banken og Granåsgården ferdigstilles ihht godkjent plan innen 01.10.02.		
Saksbehandler: Egil Engelstad			
Underskrift			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Nannestad	13.08.02	Even Haugerud sjefingeniør	
ANSVARLIG SØKER SENDER KOPPI TIL ØVRIGE BERØRTE PARTER			






NANNESTAD KOMMUNE

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni
1985 § 99 nr. 1

		Vår ref. : ANEE 00/03053-045	
Ansvarlig søker (navn,adresse): Meinich Arkitekter AS Briskebyveien 74 0259 OSLO		Tiltakshaver (navn, adresse): Nannestad Sentrumsutvikling Karenslyst alle 24 0121 OSLO	
Ferdigattest er gitt for:			
Eiendom/adresse: Ekervegen 5, 2030 NANNESTAD		Gnr./ Bnr./ Festenr.: 27/365	
Spesifikasjon:			
Tiltakets/byggets art: OPPFØRING AV FORRETNINGS-/BOLIGBYGG			
Vedtaket fattet av: BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD		Vedtaks dato: 26.01.01	Saksnr. 14/01
Dato sluttkontroll 23.01.2003	Kontrollansvarlig Veidekke Entreprenør AS v/Asbjørn Høvik		
MERKNADER	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).		
Saksbehandler: Egil Engelstad			
Underskrift			
Sted: Nannestad	Dato: 19.02.03	Stempel/underskrift 	
Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter			



0 0 3 1 X / 3957

Geometria


27/365/0/0 Ferdigattest

Nannestad kommune



		Vår ref. : ANEE 00/03053 - 039
Ansvarlig søker (navn,adresse): Meinich Arkitekter AS Briskebyveien 74 0259 OSLO		Tiltakshaver (navn, adresse): Nannestad Sentrumsutvikling Postboks 507 0214 OSLO
Midlertidig brukstillatelse er gitt for:		
Eiendom/adresse: Nannestad sentrum, 2030 NANNESTAD		Gnr. / Bnr. / Festenr.: 27/365
Spesifikasjon:		
Tiltakets/byggets art: OPPFØRING AV FORRETNINGS-/BOLIGBYGG		
Vedtaket fattet av: BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD		Vedtaks dato: 26.01.01
		Saksnr. : 014/01
Anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt her 19.09.02. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.		
<input checked="" type="checkbox"/> Brukstillatelsen gjelder boliger, garasjeanlegg og uteanlegg		
MERK- NADER	Manglene framgår av innsendte kontrollerklæringer.	
	Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.	
Saksbehandler: Egil Engelstad		
Underskrift		
Sted	Dato	Stempel/underskrift
Nannestad	23.09.02	 Even Haugerud sjefingeniør
 NANNESTAD KOMMUNE Bygningssjefen 2030 Nannestad		
Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter		



		Vår ref. : ANEE 00/03053 - 036	
Ansvarlig søker (navn,adresse): Meinich Arkitekter AS Briskebyveien 74 0259 OSLO		Tiltakshaver (navn, adresse): Nannestad Sentrumsutvikling Postboks 507 0214 OSLO	
Midlertidig brukstillatelse er gitt for:			
Eiendom/adresse: Ekervegen 5, 2030 NANNESTAD		Gnr. / Bnr./ Festnr.: 27/365	
Spesifikasjon:			
Tiltakets/byggets art: OPPFØRING AV FORETNINGS-/BOLIGBYGG			
Vedtaket fattet av: BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD		Vedtaks dato: 26.01.01	Saksnr. : 014/01
Anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt her 27.07.02. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.			
<input checked="" type="checkbox"/> Brukstillatelsen gjelder for næringsdelen og uteanlegget eksklusive torgdelen T-1 beliggende mellom banken og Granåsgården.			
MERKNADER	Manglene framgår av innsendte kontrollerklæringer.		
	Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt. En forutsetter at den delen av torget T-1 som ligger mellom banken og Granåsgården ferdigstilles ihht godkjent plan innen 01.10.02.		
Saksbehandler: Egil Engelstad			
Underskrift			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Nannestad	13.08.02	 Even Haugerud sjefingeniør	
			
Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter			



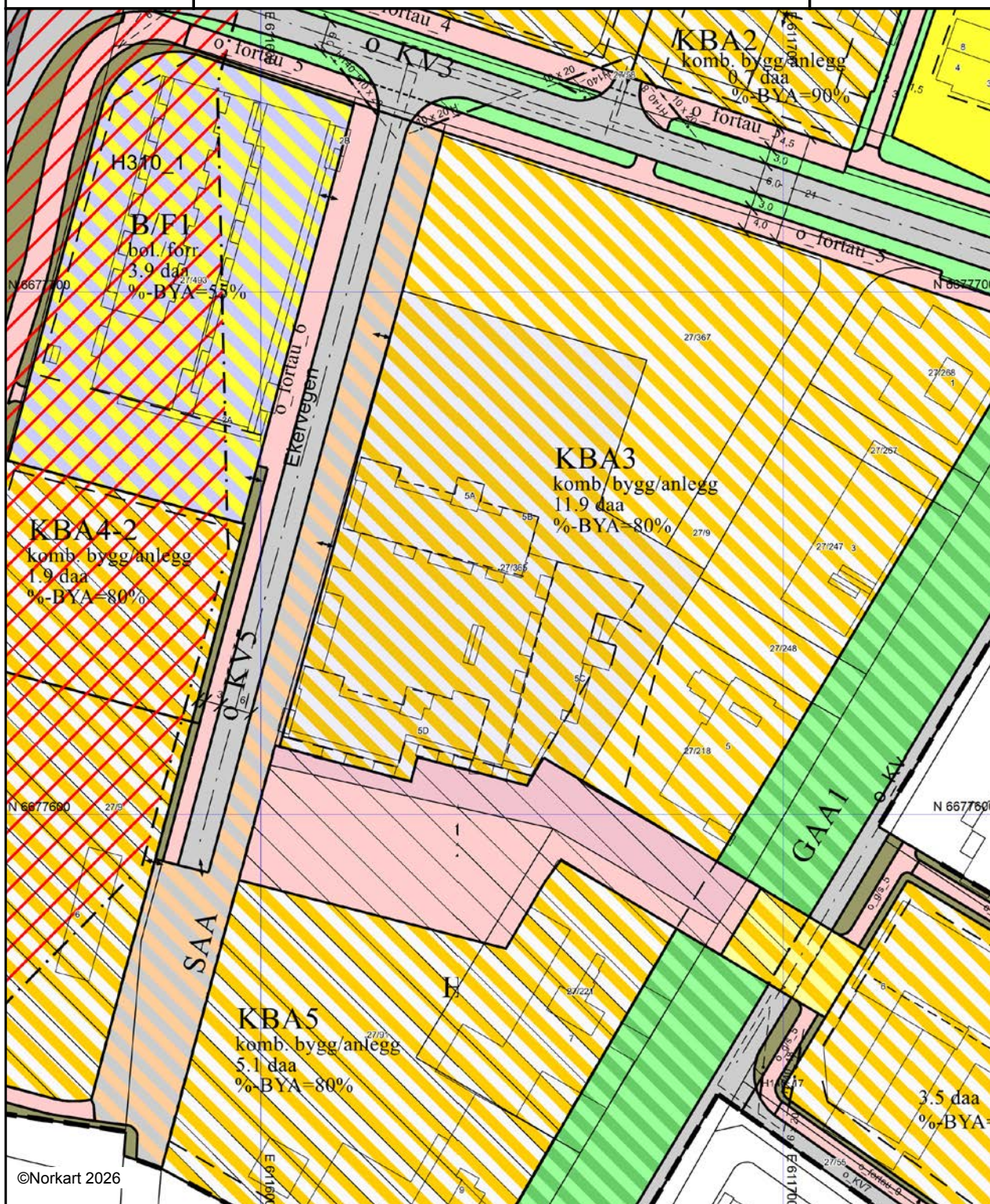
Nannestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 27/365/0/22
Adresse: Ekervegen 5C
Utskriftsdato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026




















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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bolig/forretning
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anlegg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastruktur/andre t
-  Grønnstruktur
-  Kombinerte grønnstrukturformål
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Nannestad kommune
Forvaltning

ARCASA Arkitekter AS
Sagveien 25C

0459 OSLO

Vår ref./arkivkode:
(Oppgis ved svar)
2010/2607-5

Deres ref:

Dato:
17.11.2010

Ferdigattest

Etter Plan- og bygningsloven §21-10 og SAK § 8-1.

Tiltakshaver: Ica Eiendom AS - Sinsenveien 4 - 0585 OSLO
Eiendom/byggested: **Ekervegen 5B - 2030 NANNESTAD**
Gnr./ Bnr.: 27/365
Tiltakets/byggets art: **Endring av bygg – innvendig oppdeling og fasadeendring**
Bygningstype: **Kjøpesenter, varehus**
Tillatelsen omfatter: **Hele tiltaket**

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 11.11.2010; jfr. Pbl §21-10 og SAK §8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknaden og tillatelsen til tiltak med ev. senere tillegg.

Med hilsen

Steinar Låveg
fagansvarlig byggesak

<i>Besøksadresse</i>	<i>Postadresse</i>	<i>Telefon</i>	<i>Bankkonto - kommunen</i>	<i>Org.nr.</i>	<i>E-post</i>
Teiealleen 31	Nannestad kommune	66 10 50 00	6208.05.00500	964950202	postmottak@nannestad.kommune.no
2030 Nannestad	Teiealleen 31	<i>Telefaks</i>	<i>Bankkonto - skatt</i>		<i>Internett:</i>
<i>Servicekontoret</i>	2030 Nannestad	66 10 50 10	6345.07.02384		www.nannestad.kommune.no
Åpningstid:– 8.00 – 15.30					

Post adresseres til Nannestad kommune - ikke til enkeltpersoner



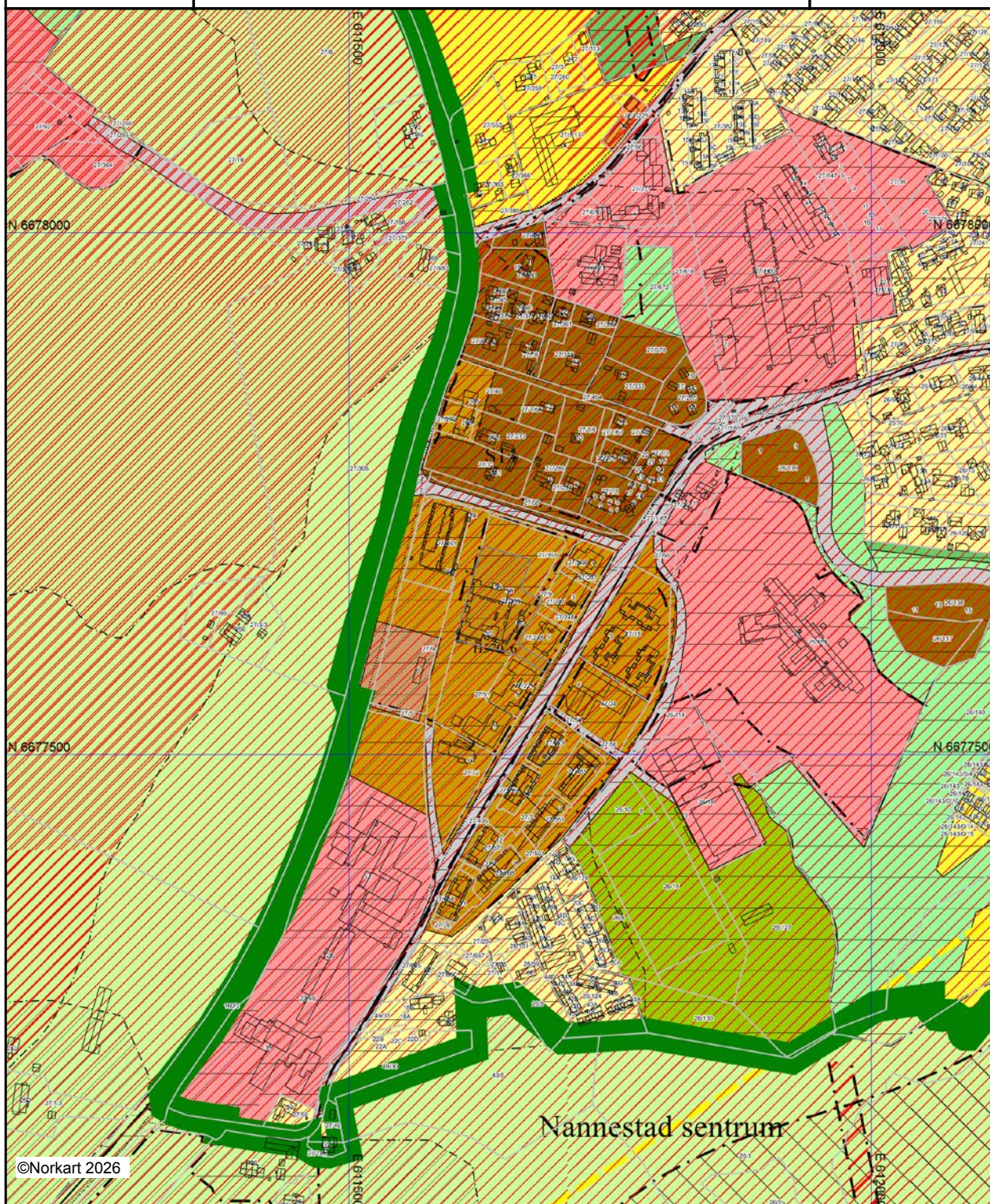
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/365/0/22
Adresse: Ekervegen 5C
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985


 Grense for retningslinjeområde

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008


 Faresone grense

 Faresone grense

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Støysonegrense


 Støysone - Gul sone iht. T-1442


 Angitthensyngrense

 Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø


 Detaljeringgrense


 Detaljeringsone - Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

 Boligbebyggelse - nåværende


 Boligbebyggelse - fremtidig


 Sentrumsformål - nåværende


 Sentrumsformål - fremtidig


 Tjenesteyting - nåværende

 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

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - fremtidig

Abc Påskrift områdenavn

Abc Påskrift områdenavn

Abc Påskrift areal



Nannestad kommune

Utskriftsdato: 20.04.2026

Adresse: Teiealleen 31, 2030 NANNESTAD

Telefon: 66 10 50 00

Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	365	Festenr.		Seksjonsnr.	22
Adresse:	Ekervegen 5C, 2030 NANNESTAD								

Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	365	Festenr.		Seksjonsnr.	22
Adresse	Ekervegen 5C, 2030 NANNESTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
200583	95563	07.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3729

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 20.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	365	Festenr.		Seksjonsnr.	22
Adresse	Ekervegen 5C, 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 ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Bebyggelsesplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2018-2035
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2035
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf
Delarealer	Delareal 5 743 m ² Arealbruk Sentrumsformål, Nåværende
	Delareal 5 743 m ² KPHensynsonenavn H910 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	14-08
Navn	Områdeplan Nannestad sentrum
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.12.2018

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/1118/Reguleringsbestemmelser%20vedtatt%2011.12.2018.pdf>

Delarealer	Delareal	15 m ²
	Formål	Fortau
	Feltnavn	o_fortau_11
Delareal	Delareal	29 m ²
	Formål	Grønnstruktur (utgått)
Delareal	Delareal	393 m ²
	Formål	Gangveg/gangareal/gågate
	Feltnavn	o_gang_3
Delareal	Delareal	4 972 m ²
	Formål	Bolig/forretning/kontor
	Feltnavn	B/F/K3
Delareal	Delareal	335 m ²
	Formål	Torg
	Feltnavn	o_T2

Reguleringsplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	14-08
Navn	Områdeplan Nannestad sentrum
Status	Endelig vedtatt arealplan
Plantype	Områderegulering

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	01-03
Navn	Alleen i Nannestad sentrum
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	11.11.2003
-----------------------	------------

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/262/01-03_Reguleringsbestemmelser.pdf
---------------------	---

Delarealer	Delareal 20 m ² Formål Gang-/sykkelvei Feltnavn GS1
-------------------	---

Id	00-16
-----------	-------

Navn	Nannestad sentrum, felt BFK9
-------------	------------------------------

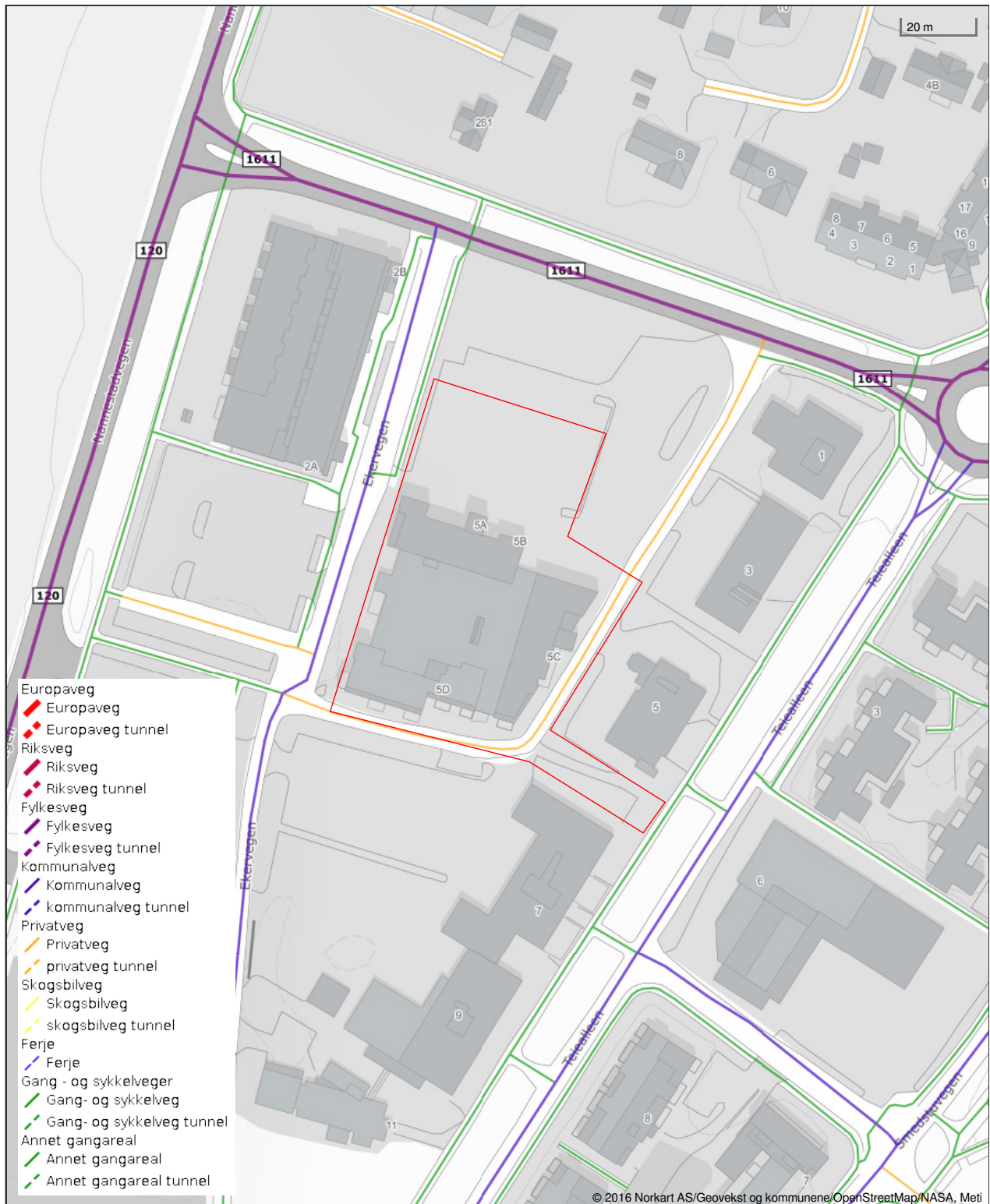
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
-----------------	---------------------------------------

Status	Endelig vedtatt arealplan
---------------	---------------------------

Ikrafttredelse	07.11.2000
-----------------------	------------



Vegstatuskart for eiendom 3238 - 27/365//



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



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 20.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	365	Festenr.		Seksjonsnr.	22
Adresse	Ekervegen 5C, 2030 NANNESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	376 778,02 kr
Feiing	3 528,00 kr
Renovasjon	183 858,00 kr
Vann	190 696,82 kr
Sum	754 860,84 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	25%	-2092.91 m3	59.68	1/1	0 %	-124 894,40 kr	-124 894,38 kr
Avløp målt forbruk - næring	25%	1864.5 m3	59.68	1/1	0 %	111 264,04 kr	111 264,04 kr
Avløp fastgebyr	15%	47 Boenhet	2574.00	1/1	0 %	120 977,95 kr	40 325,98 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	15%	-2104.37 m3	54.90	1/1	0 %	-115 532,01 kr	-115 531,87 kr
Avløpsgebyr à konto - næring	15%	4076 m3	59.59	1/1	0 %	242 901,07 kr	80 967,03 kr
Avløp målt forbruk - næring	15%	1864.5 m3	54.90	1/1	0 %	102 362,91 kr	102 362,91 kr
Renovasjon grunngebyr	25%	46 Boenhet	2943.75	1/1	0 %	135 412,50 kr	45 137,50 kr
Restavfall 5 m3 avfallsbrønn	25%	1 stk	80054.64	1/1	0 %	80 054,64 kr	26 684,88 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann målt forbruk	25%	1864.5 m3	24.73	1/1	0 %	46 099,76 kr	46 099,76 kr
Innbetalt forskudd vann	25%	-2092.91 m3	24.73	1/1	0 %	-51 747,20 kr	-51 747,19 kr
Vann fastgebyr	15%	47 Boenhet	1574.40	1/1	0 %	73 996,61 kr	24 665,53 kr
Vanngebyr à konto	15%	4076 m3	29.83	1/1	0 %	121 591,16 kr	40 530,38 kr
Vann målt forbruk	15%	1864.5 m3	22.75	1/1	0 %	42 411,78 kr	42 411,78 kr
Innbetalt forskudd vann	15%	-2104.37 m3	22.75	1/1	0 %	-47 868,11 kr	-47 868,04 kr
Vannmålerleie	15%	1 Måler	533.70	1/1	0 %	533,70 kr	177,90 kr
Feiegebyr per pipeløp uten mva	0%	6 Pipeløp	472.00	1/1	0 %	2 832,00 kr	944,00 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva	0%	6 Pipeløp	234.20	1/1	0 %	1 405,20 kr	468,40 kr
					Sum	741 801,60 kr	221 998,61 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



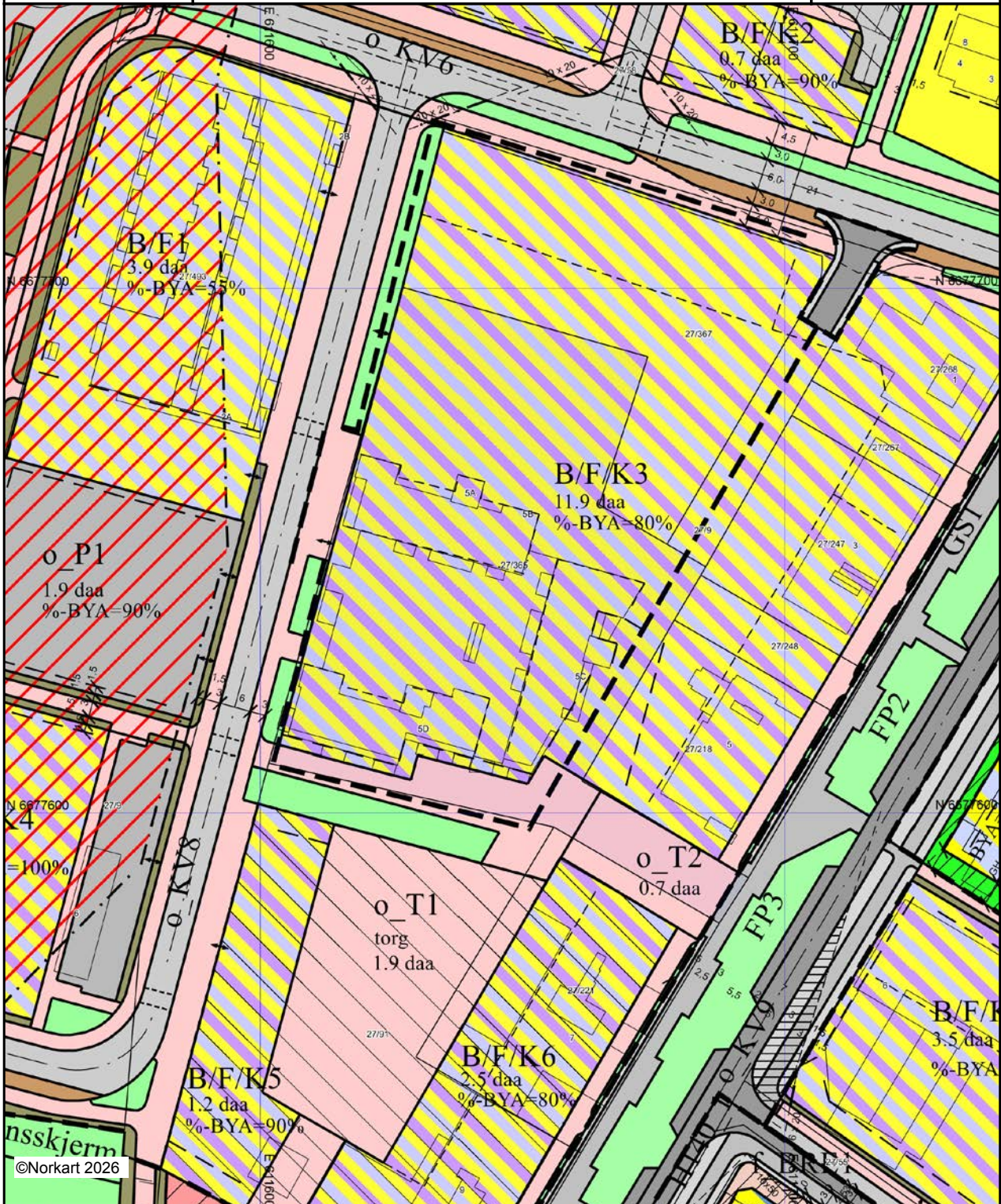
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/365/0/22
Adresse: Ekervegen 5C
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985


















	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Parkeringsplass
	Park
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
	Bolig/Forretning
	Bolig/Forretning/Kontor
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Abc	Påskrift utnytting
Abc	Påskrift bredde
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Annen tjenesteyting
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anlegg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
	Grønnstruktur
	Friområde
	Vegetasjonsskjerm
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Frisikt
	Infrastruktursone - Krav vedrørende infrastruktur
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Vegstegning / fysisk spere
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift areal



Nannestad kommune

Grunnkart

Eiendom: 27/365/0/22
Adresse: Ekervegen 5C
Dato: 20.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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

NANNESTAD KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESSPLAN
FOR ALLÉEN I NANNESTAD SENTRUM**

Reguleringsplanen er datert 14.05.03, revidert 22.10.03
Bestemmelsene er datert 14.05.03, revidert 22.10.03

Bestemmelsene er vedtatt av plan- og utviklingsutvalget den 11.11.03


ordfører

NANNESTAD KOMMUNE
Ordfører

§ 1 Hensikt

Hensikten med bebyggelsesplanen er å følge opp reguleringsplan med bestemmelser for Nannestad sentrum vedtatt av kommunestyret 13.06.00. Planen skal fastlegge utforming og bruk av V4 parsell a, b og c (Alléen) i gjeldende reguleringsplan. Planen omfatter også del av reguleringsplanens område V2 og V10 (Avkjøring fra Teieveien). Planen viser justering av grense mot reguleringsplanens område O1 og FR1.

Planens begrensning er avmerket på plankartet.

§ 2 Fellesbestemmelser

For alle områder skal det foreligge godkjente detaljplaner og om nødvendig byggeplaner før opparbeidelse igangsettes.

Detalj- og byggeplaner skal vise utforming, opparbeidelse og høydesetting av alle kjøre-, gang- og oppholdsarealer, all materialbruk, gatemøblering, skilting, utvendig belysning samt beplantninger.

Alle planer skal godkjennes av Det faste utvalget for plansaker. Planer som også berører riks- og/ eller fylkesveger skal også godkjennes av Statens Vegvesen Akershus.

Som utgangspunkt for detalj- og byggeplanene vises det til løsningene skissert i illustrasjonsplanen til bebyggelsesplanen. Prinsippene i planen forutsettes lagt til grunn, men kan bearbeides og justeres i de endelige detalj- og byggeplanene.

Storre trær og karakteristisk vegetasjon kan ikke fjernes uten tillatelse fra Det faste utvalget for plansaker. Denne bestemmelse gjelder som særlig rettshøve etter § 1 i Granneloven, og har gyldighet foran Grannelovens generelle bestemmelser.

I forbindelse med nyplanting av trerekke langs Alléen kan det gjøres unntak fra denne bestemmelsen.

For områdene AV5, AV6, FP1, FP2, FP3 og FP4 skal det utarbeides en byggeplan for fremtidig detaljutforming, opparbeidelse og skjøtsel for det gis tillatelse til fjerning av eksisterende vegetasjon med mindre trær må felles på grunn av alder eller skade.

I forbindelse med bygge- og anleggsarbeider må trær beskyttes forsvarlig med byggegjerde som plasseres utenfor treets rotsone. Ved plassering/ fundamentering av bygninger og anlegg må løsninger som forringer trærnes vekstvilkår søkes unngått. Trær som må felles på grunn av alder eller skade, skal prinsipielt erstattes med nyplanting.

Skilt- og reklamebruk skal utformes i henhold til kommunal vedtekt, og godkjennes av Det faste utvalget for plansaker.

Gjerder over 1m samt støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av Det faste utvalget for plansaker.

Ingen areal må beplantes med trær, busker mv. som etter Plan- og Utredningsutvalgets skjønn er sjenerende for den offentlige ferdsel (jfr. Vegloven §§ 29 og 31).

§ 3 Offentlige trafikkområder

- Kjøreveger K1- K2
- Parkering P1- P6
- Gang-/ sykkelvei GS1- GS8
- Annen veggrunn AV1- AV27

Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist i planen.

Avkjørsler som er vist stengt på plankartet skal stenges når ny avkjørsel til de aktuelle områdene er opparbeidet.

For AV4, AV5, AV13, AV14, AV16, AV17, AV19, AV21, AV23 og AV24 skal det plantes oppstammede trær av samme størrelse, art, kultivar og herkomst. Trærne skal plantes i løpet av samme sesong for alle områdene slik at en enhetlig allé blir resultatet. Hvis et tre skades eller dør skal det erstattes med et tre av samme art, kultivar og herkomst som tidligere.

For AV10, AV12, AV15, AV18, AV20, AV22, AV25 og AV27 tillates det innpasset gangadkomst til bygg.

§ 4 Friområde- Park

- Park FP1- FP4

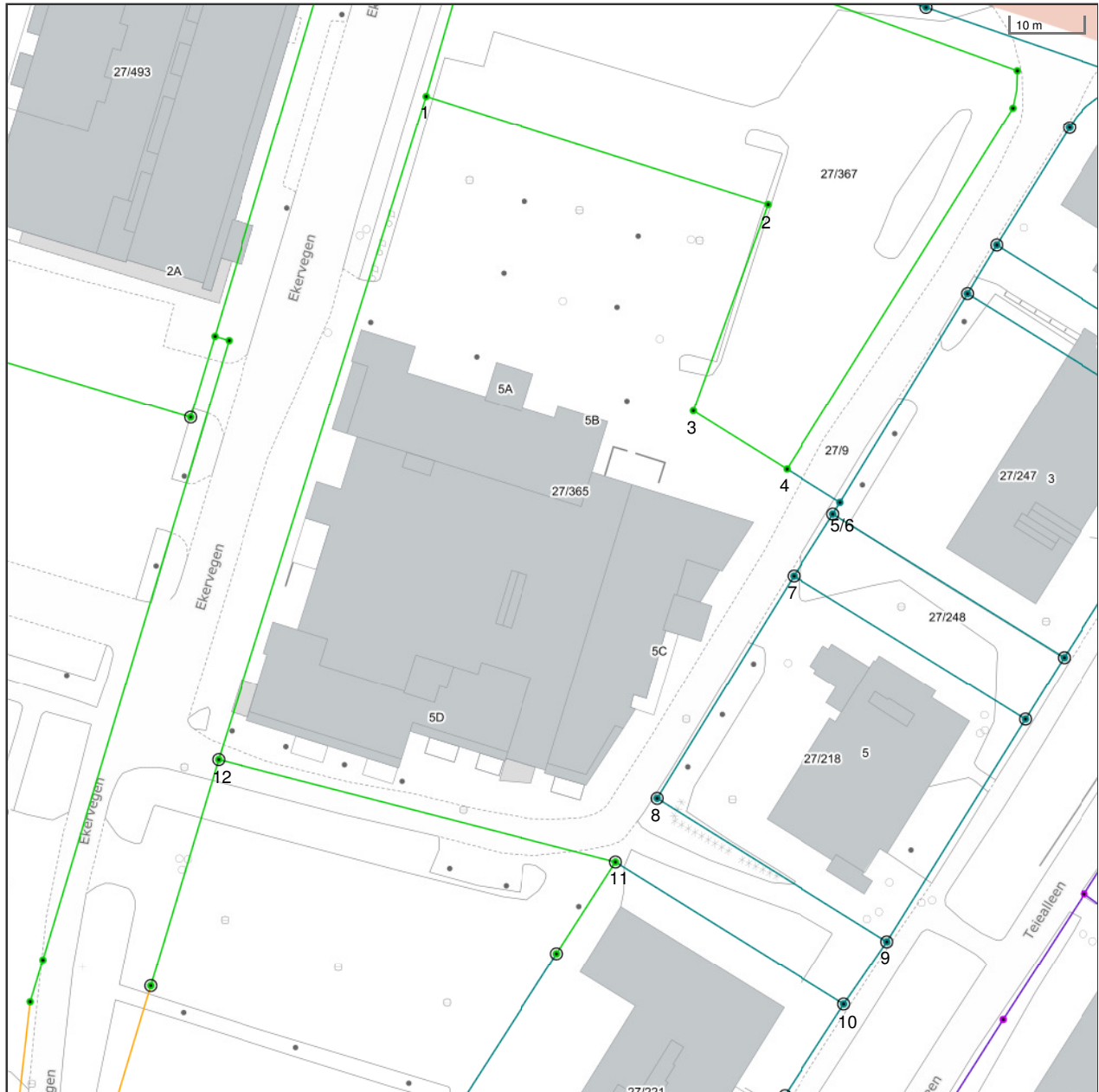
Områdene skal ha dominerende grønn karakter med plener og beplantninger. Forholdet til eksisterende vegetasjon samt fremtidig skjøtsel er behandlet under § 2 Fellesbestemmelser.

§ 5 Spesialområde Frisiktsone

Spesialområdene omfatter nødvendige arealer for sikring av frisikt i vegkryss. Områdene inngår i tilliggende byggeområder.

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50cm over tilstøtende vegers planum. Oppstammede trær aksepteres.

Eiendomskart for eiendom 3238 - 27/365//22



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

- | | | | |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500 | ● Grensepunkt lite nøyaktig | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ○ Grensepunkt - bolt |
| ----- Hjelpelinje fiktiv | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ | ● Grensepunkt mindre nøyaktig | ✕ Grensepunkt - kors |
| Hjelpelinje punktfeste | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$ | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ⊠ Grensepunkt - rør |
| ----- Hjelpelinje vannkant | ----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10 | ● Grensepunkt nøyaktig | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
| | ----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet | | ● Grensepunkt - uten klassifisering |



NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL OMRÅDEPLAN FOR NANNESTAD SENTRUM

Plan-ID: 14-08

Plankart er datert 20.01.2017, revidert 06.11.2018

Bestemmelsene er datert 20.01.2017, revidert 06.11.2018 og 11.12.2018.

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 07.02.2017 sak 10/17

Planen er behandlet andre gang i Plan- og utviklingsutvalget 12.06.2018 sak 32/18

Planen er behandlet tredje gang i Plan- og utviklingsutvalget 04.12.2018 sak 55/18

Vedtatt av Kommunestyret 11.12.2018 sak 125/18

ordfører

1. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området er markert med områdegrenser på plankartet. Områdeplanens areal: totalt 110 da

1.1 Formål med planen – overordnede bestemmelser

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

1.2 Planformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

• Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (1113)	BB1 – BB5
• Kombinert - Bolig/forretning (1801)	B/F1
• Kombinert - Bolig/forretning/kontor (1802)	B/F/K1 - B/F/K7
• Kombinert - Vei og torg – offentlig (1900)	o_ KV/T

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

• Kjøreveg – offentlig	(2011)	KV1 – KV11
• Fortau - offentlig	(2012)	o_fortau_1-15
• Torg - offentlig	(2013)	o_T1- T2
• Gang-/ sykkelveg – offentlig.....	(2015)	o_g/s_1-6
• Gangvei/gangareal/gågate –offentlig	(2016)	o_gang_1-4
• Sykkelvei, sykkelfelt - offentlig	(2017)	o_sykkel_1-2
• Kollektivholdeplass - buss	(2073)	buss 1-6
• Parkering - offentlig	(2080)	o_P2 - P4
• Parkeringshus/- anlegg - offentlig ...	(2083)	o_P1

- Annen veigrunn - grøntareal - offentlig (2019)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

- Grønnstruktur - offentlig (3001)
- Friområde - lek - offentlig (3040) o_F1

Hensynssoner (§ 12-6, jf. § 11-8 bokstav a, d og e)

- Sikringssone - Frisikt H140
- Faresone - Ras- og skredfare (kvikkleire) H310
- Hensynssone H570
- Båndleggingssone - etter kulturminneloven H730
- Gjennomføringssone - Krav om felles plan H810

Bestemmelsesområder (§ 12-7 nr.1)

- Bestemmelsesområde - sikring kulturminne #1 - #3

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Felles bestemmelser for bygg og anlegg

2.1.1 Formål

Områdene skal nyttes til bebyggelse og anlegg, med underformål som angitt på plankartet.

2.1.2 Plankrav

Det stilles krav om detaljregulering for alle områder for bebyggelse og anlegg innenfor områdeplanen – j.fr. punkt 8.

Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.

2.1.3 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes i %-BYA innenfor hvert delområde i områdeplanen og skal i sum være som angitt på plankartet. Innenfor det enkelte delområde kan utnyttingsgrad nyanseres og nærmere beregningsregler angis i detaljregulering.

2.1.4 Byggehøyder

Maks tillatte gesimshøyder er angitt på plankartet i hvert byggeområde. Eventuelle krav til mønehøyder fastsettes i detaljreguleringen.

Spesielt for BB1 og BB2:

60% av bebyggelsen skal ha byggehøyde maks gesims k 208 og 40% maks gesims k 211.

Spesielt for BB3:

60% av bebyggelsen skal ha byggehøyde maks gesims k 208 og 40% maks gesims k 211.

Bebyggelsen mot gravhaugene skal ha maks gesimshøyde k 205.

Der det bygges to etasjer, skal tak tilrettelegges for felles uteoppholdsplasser. Disse uterommene skal ha halvoffentlig/privat karakter.

Der det bygges 3 etasjer skal det tilrettelegges for takterrasser.

Byggehøyder nyanseres i detaljreguleringen.

2.1.5 Bygningsplassering

Byggegrenser er vist på plankartet. Der byggegrenser ikke kommer frem på plankartet, er disse sammenfallende med formålsgrensene.

Alle bygninger og anlegg skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene. Balkonger til boenheter kan krage ut inntil 1,5 meter utenfor byggegrenser.

Fasade mot Teievegen i områdene B/F/K1-3 skal i hovedsak plasseres i byggegrensen.

Bebyggelsen B/F/K 1 og 2 skal avtrappes horisontalt i 2 nederste etasjer ved KV1 for bedre tilgang/synlighet til de bevaringsverdige gravhaugene.

Fasade mot Teiealleen i områdene B/F/K3 og B/F/K6 skal i hovedsak plasseres i byggegrensen. I området B/F/K5 skal alle fasader i hovedsak plasseres i byggegrensene. For områdene B/F/K4-5 tillates det at mindre deler av fasadene er noe tilbaketrukket fra byggegrensene for å oppnå spill i fasadene. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i vertikal retning.

2.1.6 Krav til utforming av fasader i forretnings- og næringsarealer

Tette fasader uten vinduer, eller tildekkede vinduer i første etasje tillates ikke i bebyggelsen i områdene B/F/K1-6. Forretnings- og næringsvirksomhet som har fasade mot Teievegen, Teiealleen, Ekervegen og offentlige torg o_T1-T2 skal være utadrettet og ha innganger fra gatene og/eller torgene. Hver enkelt forretning i kjøpesenteret i område B/F/K3 som har fasade mot Teievegen eller Teiealleen, skal i tillegg til innvendig adkomst fra vrimleområdet i senteret også ha flest mulig innganger fra gaten.

2.1.7 Estetiske krav

Bygninger skal framstå slik at de danner helhetlige bygningsmiljøer med bevisst holdning og begrunnelse for dimensjonering av uterommene. Innenfor hovedprinsippet om et helhetlig bygningsmiljø skal det gis rom for at enkelte bygninger også kan framstå som individuelle bygg (signalbygg). Dette skal forbeholdes bygg som rommer spesielle funksjoner og virksomheter ved adkomst mot nye Nannestad sentrum.

Bygningsvolumer skal være klare og enkle, bestående av geometriske former som sammen danner tette bygningsmiljø, tunløsninger, gater og plasser. Det tillates ikke svalgangsløsninger.

Utforming av bygninger og ubebygde areal skal dokumenteres ved tegninger/illustrasjoner som følger søknad om tillatelse til tiltak. Forholdet til omkringliggende bebyggelse skal fremgå av dokumentasjonen.

Alle tiltak skal tilpasses eksisterende terrengnivå. Alle kjellere skal ligge under eksisterende terrengnivå.

Fasader, materialbruk, arkitektonisk uttrykk, skyline, utomhusarealer og øvrige detaljer, slik de framkommer i forbindelse med detaljregulering, skal være bindende for byggesaksbehandling. Eventuell endringer/dispensasjoner fra detaljreguleringen må godkjennes av planutvalget.

2.1.8 Skilt og reklame

Plassering og utforming av skilt og reklame skal dokumenteres ved tegninger som følger søknad om tillatelse til tiltak.

Det tillates ikke skilt montert på møner, tak, gesimser og takutstikk.

Det tillates ikke tilfeldig flyttbare reklameskilt på fortau, gangarealer, plasser, gater, vegger m.m.

Dersom skilt eller reklame skal belyses, skal det skje enten direkte med spot eller indirekte med bakgrunnsbelysning.

2.1.9 Utomhusplan

Det skal settes av anvendelige arealer til uteopphold for aktuelle brukergrupper samt løsninger for overvannshåndtering.

Arealene skal ha god beliggenhet i forhold til miljø- og solforhold, støynivå, og de skal ikke bestå av smale striper. Arealer brattere enn 1:3, parkeringsarealer og overdekte terrasser eller lignende, kan ikke regnes som en del av uteoppholdsarealet.

Innholdet i utomhusplanen avklares i detaljreguleringen.

2.1.10 Vannbåren varme/fjernvarme

All ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme i tråd med konsesjon for Nannestad sentrum.

2.1.11 Støy

Miljøverndepartementets skriv, T-1442 / 2016, de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer gjøres gjeldende for byggeområder innenfor planen. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det foreligge dokumentasjon som viser at støyhensyn er ivaretatt i samsvar med dette. Til grunn for eventuelle avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om tillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigstilt gis.

2.1.12 Tilgjengelighet

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det foreligge dokumentasjon som viser at tiltaket ivaretar hensyn i samsvar med gjeldende lov- og forskriftskrav vedrørende universell utforming.

Andelen bebyggelse som skal være universelt utformet skal være i tråd med de til enhver tid gjeldende bestemmelser for dette.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal boliger utformes på en slik måte at de enkelt kan tilpasses til ulike typer funksjonshemninger og alderdom.

2.1.13 Parkering

For alle boenheter skal minimum 1 bil per leilighet plasseres i garasjekjeller under bakken. Parkeringsdekning er 1,2 parkeringsplasser per boenhet.

Minimum 5 % av parkeringsplassene i alle byggeområder skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det angis minimums- og maksimumsnormer for parkeringsplasser tilknyttet forretnings-, kontor- og næringsvirksomhet, samt minimumsnormer for sykkelparkering. Parkeringsbehov skal i hovedsak dekkes i parkeringskjeller. Etter avtale med kommunen kan krav til parkering alternativt dekkes helt eller delvis i parkeringshus i område o_P1, eller på offentlig parkeringsplass o_P2-4.

Det tillates parkering under bakken i området o_T1.

Innenfor områdene BB1, BB3 og BB5 tillates ikke parkering plassert utenfor byggegrensen langs Fv120.

2.1.14 Automatisk fredete kulturminner

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

2.1.15 Håndtering av masser og matjord

Det skal i forbindelse detaljregulering innarbeides en bestemmelse om følgende:

Ved søknad om tiltak skal det lages en plan for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir deponert.

Matjord skal bevares og tilføres jordbruksarealer for matproduksjon i distriktet.

Matjord som blir berørt av midlertidige anlegg og tiltak skal sikres, og om nødvendig mellomlagres og tilbakeføres.

2.1.16 Forurenset grunn

Der hvor det avdekkes/oppdages forurenset grunn kreves en godkjent tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2. Det er tiltakshaver som er ansvarlig for å utarbeide en tiltaksplan, og den skal sendes til kommunen for godkjenning.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1.1 Formål

Områdene skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål som angitt på plankartet

3.1.2 Veg og trafikkanlegg

Områdeplanen sikrer areal til følgende framtidige formål:

- eventuell etablering av bussholdeplass på hver side av Fv120, sør for ny rundkjøring.
- eventuell oppgradering av eksisterende offentlig gang-/ sykkelvei langs østsiden av Fv120, med separate felt for gående og syklende.
- eventuell busslomme i Teiealleen for skolebusser.
- bussholdeplasser i Teievegen

Etablering av bussholdeplass på hver side av Teievegen og etablering av ny rundkjøring må være ferdig etablert før eksisterende bussterminal legges ned.

3.1.3 Avkjøringsforhold

Avkjørsler er markert på plankartet med symbol (pil) som viser til hvilken veg avkjørsel skal skje. Utforming og endelig plassering fastsettes i detaljreguleringsplan.

3.1.4 Torg og gangforbindelser

Torg o_T1 -T2 skal være allment tilgjengelig fellesareal og møteplasser. Gangveinettet og torgene skal tilrettelegges for gjennomstrømming og aktivitet i sentrumsområdet. Eksisterende tverrforbindelse fra Fv120 til Teiealleen og Nannestad videregående skole skal sikres via o_g/s_3, o_gang_3, o_T2, o_g/s 5 og 6. Det skal tilrettelegges trafikksikre løsninger for myke trafikanter ved krysningpunktene med kjøreveger. Teiealleens kryssing av o_KV/T skal skje på fotgjengernes premisser og skal markeres med markdekket. Det tillates ikke parkering på torgene. Etter avtale med kommunen kan det tillates uteservering fra tiliggende caféer og restauranter på offentlige torg og fortau.

3.1.5 Materialbruk og farger

Krav til materialbruk og farger skal fastsettes i detaljregulering. Kommunen kan kreve at materialbruk og farger skal samordnes innenfor områdeplanens avgrensning, eventuelt i henhold til en overordnet designhåndbok som skal bidra til å utvikle fysiske og visuelle helheter og sammenhenger innenfor det urbane hovedgrepet og den stedlige identitet.

3.1.7 Terrengebearbeiding

Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig sluttbehandling, jf også 2.1.9.

3.1.8 Skilt og reklame

Kun trafikkskilt tillates i områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

3.1.9 Framtidsrettede transportløsninger

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det innarbeides tilfredsstillende infrastruktur for framtidsrettede transportløsninger.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

4.1.1 Formål

Områdene skal nyttes til formål grønnstruktur, med underformål som angitt på plankartet. Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdenes funksjon som grønnstruktur. Den parkmessige opparbeidelsen skal være funksjonell i forhold til overordnede målsettinger og intensjoner i planen, forbinde ulike delområder og opparbeides med bestandige materialer og beplantning iht. intensjonene.

4.1.2 Bevaring av vegetasjon

I forbindelse med detaljregulering skal det utarbeides tilstandsrapport for eksisterende trær og annen vegetasjon, hvor anbefalinger om bevaring, felling, nyplantning og skjøtsel skal følges opp. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Uønskede arter skal bekjempes, jf. Notat: registreringer av biologisk mangfold i planområdet, datert 19.09.2016.

Inngrep i vegetasjon og terreng kan tillates når det har til hensikt å styrke områdenes funksjon som grønnstruktur og skjer etter en plan som på forhånd er godkjent av kommunen.

Sår i terrenget skal unngås, og skal i tilfelle utbedres og føres tilbake til naturlig terreng.

I den grad det finnes naturelementer på de eksisterende eneboligtomtene nord for Teievegen, bør markdekke og vegetasjon søkes integrert i utomhusanleggene i de nye boligområdene BB1-BB5.

4.1.3 Vann

Etablering av mindre dammer / vannspeil og fordrøyningsanlegg for overvann kan tillates i offentlig grønnstruktur og i felles friområder f_F1, samt på offentlige torg o_T1.

4.1.4 Bygg og anlegg

I områder regulert til grønnstruktur tillates opparbeiding av

- Gangstier
- Benker og sittegrupper, innbefattet uteservering etter tillatelse fra kommunen
- Belysning

4.1.5 Skilt og reklame

Kun informasjonsskilt knyttet til arealformålet tillates i områder regulert til grønnstruktur.

4.2 Grønnstruktur i boligområder

I boligområdene nord for Teievegen skal det tilrettelegges for grønne, solfylte felles utearealer for rekreasjon og variert lek innenfor hvert byggeområde.

Felles friområder f_F1 skal ha parkmessig opparbeidelse, og skal benyttes til rekreasjon og variert lek.

Område f_F1 skal være felles for boligområdene BB1-5, og for boligene i områdene B/F/K1-2.

Alle interne gang-/sykkelveier og utvendige trappetilslutninger gjennom felt BB3 skal være åpen for allmenn fri ferdsel for gående og syklende.

4.3 Grønnstruktur i forretnings- og næringsområder

Eksisterende og framtidig grønnstrukturer i handelsområdene, langs gater og veier, torg og møteplasser, skal forankres i en overordnet beplantningsplan utarbeidet av fagperson, hvor utformingen kan varieres med plen, blomsterbed, busker og trær. I Teievegen skal variasjon vike for et strengere, enhetlig preg av busker og trær langs begge sider av veien. Det samme gjelder på vestsiden av Teiealleen, foran områdene B/F/K3 og B/F/K6. Teievegen og Teiealleen skal framstå som alleer med rekker av trær som prinsipielt vist i illustrasjonsplanen, datert 04.04.2018.

5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringssoner-frisikt (H140)

Frisiktsoner i kryss mellom kjøreveger, mellom gang-/ sykkelveger og kjøreveg, mellom gang-/ sykkelveger og fortau, er markert på plankartet. Frisiktsoner ved avkjørsler fastsettes i detaljregulering.

Frisiktsoner skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå.

5.2 Faresoner- ras- og skredfare (H310)

Før detaljregulering må det inngås avtale med grunneiere utenfor planområdet om sikringstiltak.

Aktuelle tiltak kan være én eller flere av følgende; oppfylling i ravine, grunnforsterkning, erosjonssikring, utslaking av skråninger og avlastning ved skråningstopp. Der det er eksisterende veier eller bebyggelse ved skråningstopp vurderes de to sistnevnte tiltakene som lite aktuelle.

Behov for erosjonssikring må vurderes i forbindelse med utredning av områdestabilitet.

Ved detaljregulering skal det utføres supplerende geotekniske undersøkelser av de delområdene som er berørt av hensynssone H310. Det skal redegjøres for eventuelle konkrete avbøtende tiltak. Analysene skal inneholde beregninger basert på dagens situasjon, og beregninger for planlagt byggetiltak og terrengarbeider. Faresoner med leire og kvikkleire som er registrert i dag, er angitt på områdeplanen.

Detaljregulering og senere rammesøknad / søknadspliktige tiltak skal inneholde følgende dokumentasjon:

- Konklusjon på tilstrekkelig stabilitet overfor tiltaket. Skredfare / utglidning skal vurderes både i og utenfor tiltaksområdet, med konsekvens for tiltaket og omgivelsene ut over tiltaket.

- Faregradsevaluering og sikkerhetsklassifisering etter gjeldende teknisk forskrift, og tiltaksbeskrivelse i forhold til klassifiseringen. I stabilitetsvurderingene er det nødvendig å dokumentere tilstrekkelig sikkerhetsfaktor eller foreta en prosentvis forbedring av stabiliteten i sonen dersom den er lav sikkerhet mot brudd.

- Før igangsettingstillatelse gis skal det i byggetiltak dokumenteres nødvendig prosjektering og eventuell tilleggsinformasjon som er basert på konklusjonene fra den geotekniske rapporten.

I detaljregulering skal eventuelle sikringsområder som fremkommer av geoteknisk rapport avsettes i plankartet som hensynssone og ha fastsatt rekkefølgekrav ved utbygging for hvert enkelt byggeområde. Tilsvarende skal eventuelt skredutsatt område avmerkes som hensynssone med rekkefølgekrav på sikringstiltak.

Detaljregulering og byggesaker skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter og retningslinjer fra NVE.

5.3 Båndleggingszone etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor områdeplanens avgrensning er det registrert tre automatisk fredete kulturminner. To av disse er regulert med båndleggingszone 5 meter utenfor bestemmelsesområdene:

#1 = ID39353 Gravhaug

#2 = ID214611 Gravhaug

De automatisk fredede gravhaugene i offentlig friområde F1 skal gis varig vern og innarbeides i fremtidig utforming av detaljregulering for området.»

5.4 GJENNOMFØRINGSSONE - KRAV OM FELLES PLANLEGGING (H810) (DETALJREGULERING)

Innenfor områdeplanens avgrensning er det stilt krav om felles planlegging / detaljregulering for henholdsvis:

• B/F/K1 og B/F/K2 inklusive vei o_KV1, o_KV2 og o_KV3.

• BB3 og F1

• B/F/K5-6 inkludert o_T1 og o_KV/T

6 BESTEMMELSESONRÅDER

6.1 SIKRING AV KULTURMINNER

#1 = ID39353 Gravhaug

Vernestatus: Automatisk fredet etter kulturminneloven.

#2 = ID214611 Gravhaug

Vernestatus: Automatisk fredet etter kulturminneloven.

#3 = ID214246 Aktivitetsområde

Tiltak i henhold til planen er tillatt. ID214246 er undersøkt ved registrering, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

7 OVERORDNEDE REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Tekniske anlegg og samfunnstjenester

Gjennomføring av søknadspliktige tiltak og utbygging av områder innenfor planen kan ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er tilstrekkelig etablert i henhold til bestemmelsene nedenfor.

7.2 Energiforsyning

Aktuell energiforsyning for områder regulert til bebyggelse og anlegg avklares i detaljreguleringen.

Dersom det vedtas tilknytningsplikt for fjernvarmeanlegg, gjelder følgende rekkefølgebestemmelse for tiltak innenfor planområdet som blir omfattet av tilknytningsplikten:

• Det kan ikke gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for søknadspliktig tiltak før ledningsanlegg for fjernvarme er etablert fra tomt for fjernvarmeanlegg og frem til tiltaket og fjernvarmeanlegget er ferdigstilt.

• Plan for nødvendige traseer for tilknytning til fjernvarmeanlegg må utarbeides som en del av detaljreguleringsplanen.

7.3 Transport og vegnett

Før utbygging av veg- og trafikkanlegg kan iverksettes, skal byggeplaner være godkjent av kommunen evt. Statens vegvesen. Veger skal utformes iht. kommunens vegnorm/vegvesenets håndbøker.

Veg- og trafikkanlegg som berører fylkesveg skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

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

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

KV4 skal være ferdig opparbeidet til og langs de delområder den skal betjene, før bebyggelse kan tas i bruk.

Det skal foreligge byggeplan for Teievegen og ny rundkjøring, godkjent av Statens vegvesen, før detaljregulering for B/F/K 1-3 kan vedtas. Teievegen skal være ferdig opparbeidet med kollektivløsninger og ny rundkjøring i krysset med Fv 120. før utbygging av B/F/K1-4 kan igangsettes.

Det skal foreligge byggeplan for fv120/Prestmosvegen, godkjent av Statens vegvesen, før detaljregulering for BB5 kan vedtas. Det må i detaljreguleringen gjøres en vurdering vedrørende adkomst til eksisterende boliger sør for BB5.

7.4 Vann, avløp og overvann (VA)

Det skal utarbeides en VA-plan for området, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp med tillegg/presiseringer for Nannestad kommune. VA-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av disse anleggene starter.

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

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være godkjent som driftsklart i henhold til VA normen, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse. Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørinspeksjon, trykkprøving, tetthetsprøving og desinfeksjon, skal foreligge ved driftsklarbefaringen. Likeledes data fra innmåling, kumkort og registrering av VA-nettet som er bygget.

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

Utredning/prosjektering av overvannshåndtering i forbindelse med detaljregulering av B/F/K7 må bl.a. annet ta hensyn til prosjekterte/gjennomførte tiltak innenfor planavgrensningen for «*Områderegulering for Engelsrudhagen*», vedtatt 10.06.2014.

7.5 Grønnstruktur, friområder og torg

Før utbygging innenfor områder regulert til bebyggelse og anlegg kan igangsettes skal opparbeidelse av tilgrensende offentlig eller felles grønnstruktur, friområder og torg være sikret. Hvilke deler av disse anleggene som er relevante, fastsettes gjennom detaljreguleringsplan og sikres med rekkefølgekrav.

7.6 Avfallshåndtering

Relevant renovasjonsløsning avklares i detaljregulering.

Renovasjonsforskriften for Nannestad kommune og retningslinjer for tilrettelegging av renovasjon skal følges, og brannkrav må ivaretas. Renovasjonsanleggene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk.

7.7 Områdestabilitet

I de områdene som er omfattet av hensynssone H310, ras- og skredfare, skal utredning av områdestabilitet være utført før detaljregulering kan vedtas. Krav til utredningene er gitt i § 5.2.

7.8 Torg og gangveg

o_T1-2, o_gang3-4 og o_KV/T skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse innenfor B/F/K3, 5, 6 og 7.

7.9 Friområde

o_F1 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse innenfor BB1-4.

7.10 Dokumentasjon av bebyggelse før rivning

Eksisterende bebyggelse på gnr/bnr 27/31 skal dokumenteres før rivning.

8 BESTEMMELSER OM DETALJREGULERING

8.1.1 Planavgrensning

Detaljreguleringsplan utarbeides for ett eller flere områder / kvartaler innenfor områdeplanen.

Detaljregulering kan ikke utarbeides kun for en del av et område i områdeplanen.

Tilstøtende samferdselsanlegg, infrastruktur og grønnstruktur innlemmes i planområdet i tråd med de føringer kommunen gir.

8.1.2 Områdestabilitet

Fareområder skal avgrensnes på plankartet med hensynssone og eventuell sikkerhetssone, og tallfestes med sikkerhetsklassifisering etter gjeldende teknisk forskrift. Hensynssonene og sikkerhetssonene skal sikres med rekkefølgekrav i bestemmelsene. Ved rammesøknader skal geoteknisk rapport og nødvendige forebyggende tiltak inngå.

For område B/F/K7 skal rekkefølgekravene sikre at skredsikringstiltak i raviner i Engelsrudhagen er gjennomført før byggetillatelse kan gis.

8.1.3 Retningslinjer i kommuneplanen

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal være gjeldende for detaljregulering innenfor dette planområdet der områdeplanen er taus.

8.1.5 Torg

Som en del av utarbeidelsen av detaljreguleringsplan for byggeområdene B/F/K5-6 skal det fremlegges dokumentasjon på at offentlig torg o_T1 oppfyller nødvendige funksjonskrav og estetisk utforming.

8.1.6 Bevaring og sikring av automatisk fredete kulturminner H730

Hensynssone D er gravminnene med 5 meters sikringsone.

Innenfor hensynssonen må det ikke gjennomføres tiltak av noe slag. Det stilles krav om en detaljert utomhusplan, som skal utformes i samråd med, og godkjennes av regional kulturminneforvaltning.

Felt BB3 og offentlig friområde Felt F1 skal detaljreguleres i sammenheng (jfr. punkt 5.4). Sikringen av gravhaugene ID214611 og ID39353 med sikringsone (D) gis skravur hensynssone H730 (jfr. punkt 5.3). skal videreføres i kart og bestemmelser for detaljreguleringsplan.

Bestemmelse knyttet til hensynssone D:

Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje. Trefelling må avklares med kulturminnemyndigheten. Alminnelig vegetasjonspleie er tillatt.

H 570 – hensynssone C - Bevaring av landskapsrom rundt gravhaugene gjelder over hele 'Felles friområde' F1.

I detaljreguleringsplan skal det stilles krav om en samlet, detaljert utomhusplan for Felt BB3 og Felt F1 i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal redegjøre for utformingen av friområdet rundt gravhaugene. I tillegg skal det stilles krav om en plan for gjennomføring av anleggsperioden i Felt F1, med en marksikringsplan for gravhaugene. Utomhusplanen og gjennomføringsplanen skal sendes Fylkeskommunen, Seksjon kulturminnevern, til uttalelse. Begge planene skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for tiltak i Felt BB3.

I detaljreguleringsplan skal det legges inn rekkefølgebestemmelse med krav om dokumentasjon for etablert beskyttelse av gravhaugene med byggegjerder før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i Felt BB3 og/eller for omkringliggende vei- og infrastrukturprosjekt som grenser til Felt F1.

Bestemmelser til H570: Området kan parkmessig opparbeides. Alle tiltak må avklares med kulturminnemyndigheten i fylkeskommunen.

Bestemmelsesområde #1 (bosetnings/aktivitetsområde fra jernalder ID214246) (jfr. punkt 6.1), skal videreføres i kart og bestemmelser for detaljreguleringsplan. Kulturminnet er undersøkt i forbindelse med registreringen og det vil bli fattet vedtak om frivigning når områdeplanen er på offentlig ettersyn.

8.1.7 Unntak fra krav om detaljregulering

Det stilles ikke krav om egen detaljregulering for Teiealleen, o_T2, o_g/s1 og veger som ikke inngår som en del av detaljregulering for områdene for bebyggelse og anlegg.

9 FORDELING AV AREALVERDIER OG KOSTNADER

9.1.1 Tillatelse til byggetiltak

“Før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor henholdsvis:

- *BB1 og den del av o_KV4 som ligger på eiendommene innenfor BB1.*
- *BB2, BB3, B/F/K1 og B/F/K2 med o_KV1, o_KV2, o_KV3 og den del av o_KV4 som ligger på eiendommene innenfor BB2 og BB3*

- *BB4*
- *B/F/K3 med o_gang_3 med tilhørende grønnstruktur, og o_fortau13, med tilhørende grøntstruktur, eiendommene innenfor BB2 og BB3 og som ligger på eiendommene innenfor B/F/K3.*
- *B/F/K5 og 6 med o_gang_4 og f_F2 og o_fortau13, med tilhørende grøntstruktur, som ligger på eiendommene innenfor B/F/K5 og 6*

-må det fremlegges dokumentasjon på at grunneierne/rettighetshaverne innenfor det enkelte delområde har kommet til en ordning om hvordan den planskapt netto verdiøkningen av fellestiltak skal fordeles, jfr. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13. Dokumentasjonen kan skje i form av skriftlig avtale mellom berørte parter eller ved et jordskifte i henhold til jordskifteloven § 3-30,§3-31 og § 3-32.»

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	18.09.2001	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	98/5327	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	F. dato M.f. dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl. status Endr. dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	27/365, 27/365/0/1, 27/365/0/2, 27/365/0/3, 27/365/0/4, 27/365/0/5, 27/365/0/6, 27/365/0/7, 27/365/0/8, 27/365/0/9, 27/365/0/10, 27/365/0/11, 27/365/0/12, 27/365/0/13, 27/365/0/14, 27/365/0/15, 27/365/0/16, 27/365/0/17, 27/365/0/18, 27/365/0/19, 27/365/0/20, 27/365/0/21, 27/365/0/22, 27/365/0/23, 27/365/0/24, 27/365/0/25, 27/365/0/26, 27/365/0/27, 27/365/0/28, 27/365/0/29, 27/365/0/30, 27/365/0/31, 27/365/0/32, 27/365/0/33, 27/365/0/34, 27/365/0/35, 27/365/0/36, 27/365/0/37, 27/365/0/38, 27/365/0/39, 27/365/0/40, 27/365/0/41, 27/365/0/42, 27/365/0/43, 27/365/0/44, 27/365/0/45, 27/365/0/46, 27/365/0/47
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	27/365, 27/365/0/1, 27/365/0/2, 27/365/0/3, 27/365/0/4, 27/365/0/5, 27/365/0/6, 27/365/0/7, 27/365/0/8, 27/365/0/9, 27/365/0/10, 27/365/0/11, 27/365/0/12, 27/365/0/13, 27/365/0/14, 27/365/0/15, 27/365/0/16, 27/365/0/17, 27/365/0/18, 27/365/0/19, 27/365/0/20, 27/365/0/21, 27/365/0/22, 27/365/0/23, 27/365/0/24, 27/365/0/25, 27/365/0/26, 27/365/0/27, 27/365/0/28, 27/365/0/29, 27/365/0/30, 27/365/0/31, 27/365/0/32, 27/365/0/33, 27/365/0/34, 27/365/0/35, 27/365/0/36, 27/365/0/37, 27/365/0/38, 27/365/0/39, 27/365/0/40, 27/365/0/41, 27/365/0/42, 27/365/0/43, 27/365/0/44, 27/365/0/45, 27/365/0/46, 27/365/0/47
Seksjonering Seksjonering	18.09.2001			27/365, 27/365/0/22

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HALVORSEN WILLY MORTEN F121255*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ekervegen 5C 2030 NANNESTAD	Bosatt (B)
HALVORSEN CRISTINA OCAMPO TUBIL F280168*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Ekervegen 5C 2030 NANNESTAD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ekervegen 5C	H0301	27/365/0/22	100	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ekervegen 5 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2030 NANNESTAD	Kirkesogn	02070501 Nannestad
Grunnkrets	207 Eker	Tettsted	682 Teigebyen
Valgkrets	1 PRESTÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	19209342		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	23.09.2002

1: Bygning 19209342: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 23.09.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Varehandel, reparasjon av motorvogner (G)	BRA Bolig	8082
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	8082
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Olje/parafin/fl.brensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Sentralvarme	Antall boenheter	46

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	18.10.2001	11.12.2001	
Igangsettingstillatelse	20.10.2001	12.12.2001	
Tatt i bruk	23.09.2002	09.01.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ekervegen 5C	H0301	27/365/0/22	100	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	14	995	0	995	0	0	0
H03	16	1092	0	1092	0	0	0
H02	16	1059	0	1059	0	0	0
H01	0	2400	0	2400	0	0	0
U01	0	2536	0	2536	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 27/365

Bruksnavn		Beregnet areal	5743.2
Etablert dato	13.07.2001	Historisk oppgitt areal	7500
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)

Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6677682.33	611637.5	0	Ja	5743.2	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Ekervegen 5C
2030 NANNESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksøy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre