

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Albertine Schaug

Mobil 468 09 448

E-post albertine.schaug@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 250 000,-
Omkostn.: Kr 157 640,-
Total ink omk.: Kr 6 407 640,-
Selger: Linda Halvorsen
Jon Boye Halvorsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 357/357 kvm
Tomtstr.: 1426.4 kvm
Soverom: 5
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 147, bnr. 26
Oppdragsnr.: 1204260037

Velkommen!

Velkommen til Ringduevegen 11 D, en innholdsrik enebolig med over 350 kvm fordelt på tre etasjer. Mulighetene er mange og potensialet enormt, og boligen har i dag en innredet hybel og en godkjent utleiedel med egen inngang. Her bor man landlig til, samtidig som det er kort gange til buss, butikker, skole og barnehager. Tomten er over 1,4 mål, med stor gårdsplass, innebygd garasje og mye boltreplass i en stor hage.

Varme dager nytes til fulle på to uteplasser, og med to bad, to stuer og fire soverom har hoveddelen god fleksibilitet. I den største stuen er det både peisovn og varmepumpe, mens et stort kjøkken har mye oppbevaring, gode arbeidsflater og de fleste hvitevarer integrert i en tidløs innredning fra 2018. Hovedsoverommet ligger i suiteløsning med eget bad og walk-in closet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	138
Budskjema	147

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 357 kvm

BRA totalt: 357 kvm

TBA: 32 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 138 kvm Entré - hovedinngang, gang - med inngang til 2 hybler og hovedenhet i 1. etg., teknisk rom - med inngang fra ute, garasje, soverom - utleiedel, stue/kjøkken utleiedel, stue/kjøkken 2 - hybelleilighet, arbeidsrom - hybelleilighet, trapperom - opp til 1.etg

1. etasje

BRA-i: 153 kvm Gang, bad/vaskerom, soverom 1, garderobe i tilknytning til soverom 1, bad i tilknytning til soverom 1, stue, spisestue, kjøkken, bad 2 - gjestebad

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Gang, soverom 2, soverom 3, soverom 4, 4 loftboder i tilknytning til soverommene i 2. etg.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

32 kvm

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 385 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1426.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Tomten er over 1,4 mål, opparbeidet med store plenarealer og diverse beplantning.

Beliggenhet

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et landlig og barnevennlig boligområde på Maura i Nannestad kommune. Samtidig har området alle daglige servicetilbud og en sentral plassering med tanke på Oslo lufthavn, noe som har gjort stedet svært attraktivt.

Maura ligger tett på Romerikeåsen som byr på en rekke fine tur- og rekreasjonsområder i skog og mark. I tillegg finnes det flere badeplasser i Hurdalsjøen, samt ved Gåfossen i Steinelva. Om sommeren kan Hurdalsjøen også by på et yrende båtliv og gode fiskemuligheter.

På Maura ligger Nannestad skisenter – Åslia, med familievennlige bakker, samt ski- og snowboardskole. Bjerke IL er det lokale idrettslaget. De har stor satsing innen fotball og skisport. Her er også et meget flott skiskytteranlegg på Nordåsen skistadion, i tillegg til lysløyper innover i marka.

Service tilbud

Dagligvarehandelen kan gjøres på Kiwi, Rema 1000 og Extra med post i butikk. Ved Kiwi er det apotek, og alle butikkene nås på få minutter til fots. I tillegg ligger Europris, flere frisører og en blomsterbutikk i sentrum. Det er ellers kort vei til Thon Senter Eidsvoll og Jessheim storsenter, hvor sistnevnte har 140 butikker, serveringssteder og attraktive tilbud.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 11 minutters gange til Maura barneskole, og for elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Nannestad ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, blant annet Nannestad, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Solheim er nærmeste barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Haugengården, som ligger rett utenfor døren. Med bil fra Maura tar det ca. 6 min til Nannestad, 12 min til Råholt, 13 min til Oslo Lufthavn og 41 min til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Takstbygg AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligen er en eldre enebolig fra 1947, påbygget 1976 som fremstår med varierende standard. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger i nyere tid, blant annet knyttet til tekniske installasjoner, vinduer og etablering av en utleiedel i kjeller. Boligen har også vannbårent varmeanlegg basert på bergvarme.

Samtidig bærer eiendommen preg av alder, og flere bygningsdeler har behov for vedlikehold og oppgradering. Dette gjelder særlig våtrom i 1. etasje, som er av eldre dato og vurderes å ha overskredet forventet levetid. Det er også registrert avvik knyttet til blant annet kledning, terrasser, ventilasjonsløsninger og enkelte tekniske installasjoner.

Samlet sett vurderes boligen å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov utover det som må anses som normalt for nyere boliger.

UTVENDIG

Utvendige bygningsdeler fremstår med behov for vedlikehold. Det er registrert stedvise sprekkdannelser i kledning samt behov for overflatebehandling. Det er videre observert utførelsesmessige avvik ved omramming rundt vinduer.

Topplister på grunnmursplast er mangelfullt utført, noe som kan påvirke funksjonen. Terrasser fremstår som slitte og med behov for vedlikehold.

INNVENDIG

Innvendige overflater og rom fremstår generelt med god standard og et helhetlig, velholdt preg. Det er benyttet materialer av god kvalitet, og det er gjennomgående moderne uttrykk i oppholdsrom som stue, kjøkken og soverom. Planløsningen oppleves som funksjonell og romslig, med gode lysforhold.

Kjøkkeninnredning fremstår som tidsmessig og i god stand, med normale bruksmerker.

Det bemerkes at våtrom i 1. etasje har eldre standard og registrerte avvik, og disse trekker helhetsinntrykket noe ned. Våtrommene vurderes å ha behov for oppgradering.

TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Vinduer i boligen fremstår med varierende tilstand og alder. Det er registrert flere forhold som avviker fra dagens anbefalte utførelse og tekniske standard.

Det er påvist mangelfull og ikke fagmessig utført innsetting av enkelte vinduer, herunder utilstrekkelige innsettingsdetaljer. Utvendig belistning og vannbord, særlig på eldre vinduer, fremstår som teknisk mangelfullt utført, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning og redusert levetid.

Det er videre registrert punkterte og/eller sprukne glass, herunder i balkongdør til soverom 1. Enkelte vinduer viser også tegn til innvendig kondensering mellom glasslagene, noe som indikerer svikt i isolerglass.

Karmene fremstår stedvis slitte med sprekker i trevirket, og det er observert fukt- og råteskader i deler av konstruksjonen. Utvendig listing er flere steder ikke fagmessig utført. Samlet sett vurderes vinduene å ha behov for utbedringer og/eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er registrert punkterte vindusglass, råteskader og generelt slitasjepreg på eldre vinduer. Forholdene medfører redusert isolasjonsevne, trekk og økt risiko for videre nedbrytning av materialer.

Det anbefales utskifting av vinduer av eldre dato, særlig de som er eldre enn ca. 2017. Ved utskifting bør det samtidig etableres korrekt og fagmessig utført utvendig belistning og tetting for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økt varmetap, redusert bokomfort og videre utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

Dører i boligen fremstår med varierende tilstand. Det er registrert vesentlige avvik ved balkongdører fra soverom 1 og fra stue med utgang til terrasse.

Disse dørene har punkterte glass, noe som medfører redusert isolasjonsevne og funksjon. Videre er det registrert mangelfull overflatebehandling utvendig, med oppfliset trevirke og tegn til slitasje, som gir økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning.

Det er også påvist manglende eller utilstrekkelige tetningslister, noe som kan medføre trekk og varmetap.

Samlet sett vurderes dørene å ha redusert funksjon og teknisk levetid, og det må påregnes utbedring eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Det er registrert betydelig slitasje og skader på flere av dørene.

Terrassedører fra 1976 fremstår som utette og med skader, herunder råte, punkterte glass og manglende tetningslister. Forholdene medfører redusert funksjon, varmetap og trekk, samt økt risiko for videre nedbrytning av materialer.

Det anbefales utskifting av skadde og eldre dører for å sikre tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og funksjon. Ved utskifting bør det benyttes moderne dører med gode tetningsløsninger.

Ytterdør vurderes å ha begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard, og utskifting kan vurderes på sikt for å bedre energieffektivitet og komfort.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økt varmetap, redusert bokomfort og videre utvikling av skader i tilknytning til dørkonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasse over inngangsparti har utilstrekkelig fall og det er opplyst om lekkasje til underliggende konstruksjon. Forholdet medfører risiko for fuktinntrengning og skader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Terrasse ut fra stue fremstår som slitt, og det må påregnes vedlikehold samt utskifting av enkelte bygningsdeler for å opprettholde funksjon.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre økt fuktbelastning og videre nedbrytning av konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrasse over inngangsparti må utbedres for å sikre tilfredsstillende fall og tett utførelse. Det anbefales nærmere undersøkelser av underliggende konstruksjon for å avdekke eventuelle fuktskader, og nødvendige tiltak må iverksettes.

Terrasse ut fra stue må påregnes vedlikehold, herunder utskifting av slitte bygningsdeler. For å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid anbefales oppgradering av overflater og kontroll av konstruksjonens oppbygning.

Manglende utbedring kan medføre økt skadeomfang og høyere kostnader over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Innvendig > Overflater

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert slitasje på overflater i boligen. Parkett på kjøkken og i spisestue fremstår med bruksmerker, særlig i områder med naturlig belastning rundt spiseplass. Forholdet vurderes som normal slitasje.

På baderom er det registrert skader på overflater, herunder hull i linoleum på vegg og gulv. Dette representerer avvik fra forventet funksjon og medfører økt risiko for fuktinntrengning.

Baderommene i 1. etg. fremstår samlet sett i en slik tilstand at full renovering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade

Det er registrert skader i overflater på badrom, herunder hull i linoleum, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Baderommene vurderes samlet å ha nådd eller overskredet forventet levetid, og det må påregnes full renovering for å oppnå tilfredsstillende funksjon og teknisk standard.

Kostnader vil variere avhengig av valgt løsning og standard, men det må påregnes betydelige kostnader ved oppgradering av badrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er ikke etablert egne ventiler i loftsrom mellom knevegg og tilstøtende soverom i 2. etasje. Lufting er i hovedsak basert på åpning av vinduer.

I ett av loftsrommene er det i tillegg tilført luft fra gjestebad via ventilasjonsløsning ført opp i rommet. Løsningen medfører at luft fra våtrom tilføres kaldt loftsrom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å etablere egne ventiler i loftsrom for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Videre bør ventilasjon fra gjestebad prosjekteres og føres til friluft via kanal, enten gjennom yttervegg eller tak, slik at luft ikke tilføres kaldt loftsrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dersom rommet skal benyttes videre som vaskerom, må det påregnes oppgradering. Rommet fremstår som av eldre dato og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet fremstår som av eldre dato og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Dersom rommet skal benyttes videre som vaskerom, må det påregnes oppgradering av gulv og overflater, herunder etablering av tilfredsstillende tettesjikt og slukløsning.

Omfang og kostnader vil variere avhengig av valgt løsning og standard, men tiltak kan i enkelte tilfeller begrenses til enklere oppgraderinger av gulv og sluk. Det må imidlertid tas høyde for at mer omfattende arbeider kan bli nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad i tilknytning til soverom 1 > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet fremstår som av eldre dato og bærer preg av betydelig slitasje. Det er registrert skader på overflater, herunder ødelagt gulvbelegg og våtromstapet.

Sanitærutstyr og innredning fremstår som utdatert og med slitasje som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det

fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad i tilknytning til soverom i 1. etasje fremstår som teknisk utdatert med skader i overflater. Forholdene medfører høy risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner ved normal bruk.

Våtrommet vurderes å ha passert forventet levetid, og det må påregnes full renovering for å oppnå tilfredsstillende funksjon og dagens tekniske krav.

Ved renovering bør det også vurderes å prosjektere løsninger som reduserer fuktbelastning i våtsone, herunder hensiktsmessig plassering eller utbedring av vindu i tilknytning til badekar. Prosjektere bort vindu, eller erstatte det med vindu i pvc eller aluminium.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 - Gjestebad > Generell

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet fremstår som av eldre dato, antatt fra 1970-tallet, og er teknisk utdatert. Overflater og materialer bærer preg av langvarig bruk og slitasje, noe som har medført redusert funksjon og tilstand.

Vegger er utført med baderomsplater av eldre type, og rommet er innredet med dusjhjørne. Sanitærutstyr og innredning fremstår som utdatert og preget av alder.

Det er etablert ventilasjon direkte opp i kaldt loftsrom. Løsningen vurderes som lite hensiktsmessig, og kan medføre uheldig fukttransport til kald sone.

Avvikene vurderes i hovedsak å skyldes alder, slitasje og tidligere byggemetoder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det

fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderommet fremstår som teknisk utdatert med avvik i materialer og løsninger. Forholdene medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner ved bruk.

Ventilasjonsløsning med avtrekk direkte til kaldt loft vurderes som uheldig, og kan medføre fukttransport til loftsrom med risiko for kondens og fuktskader.

Det må påregnes full renovering av baderommet for å oppnå tilfredsstillende funksjon og dagens tekniske krav. Ved renovering bør det prosjekteres og etableres forskriftsmessig ventilasjon ført helt ut til det fri.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 - Gjestebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Ventilasjonsløsning med avtrekk direkte til kaldt loftsrom medfører at fuktig luft fra våtrom føres inn i en kald sone. Dette kan gi kondensdannelse på kalde overflater, med påfølgende risiko for fuktskader, mugg- og soppvekst i loftsrom og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Manglende ventilasjon i loftsrommet forsterker risikoen, da fuktig luft i liten grad transporteres bort. Over tid kan dette medføre oppfukning av treverk og isolasjon, redusert levetid på konstruksjoner og dårlig inneklime.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrennen bør festes forskriftsmessig med tilfredsstillende innfesting for å sikre stabilitet og korrekt funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

Takrennen bør festes tilfredsstillende for å sikre korrekt fall og funksjon. Mangelfull innfesting kan føre til oppsamling av vann og organisk materiale, med økt risiko for tilstopping og redusert levetid.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Mangelfull overflatebehandling og utførelse kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og skader i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterkledning består av tømmermannspanel. Det er registrert sprekke-dannelser i enkelte bord, samt avflassing av maling, spesielt i øvre del av fasaden hvor inspeksjonsmulighetene er begrenset.

Det er videre observert at flere bord ikke er avsluttet med skråskjæring og tilfredsstillende dryppkant, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid.

Forholdene indikerer vedlikeholds- og utbedringsbehov. Det må påregnes overflatebehandling og utskifting av enkelte bord. Dette gjelder også gelender terrasser.

Mangelfull overflatebehandling og utførelse kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og skader i kledningen.

Innvendig > Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert uisolerte dører inn til loftsrom i 2. etasje. Loftrommene fremstår som kalde soner, og dørene er ikke tilpasset dette bruksformålet.

Videre er det observert at dørene er tilpasset i høyde ved avskjæring, noe som medfører mangelfull tetting mot karm. Løsningene fremstår som lite hensiktsmessige og gir økt luftlekkasje mellom oppvarmede rom og uisolerte loftsrom.

Forholdet er registrert på samtlige fire dører mot loftsrom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende isolasjon og utette dører mot kalde loftsrom medfører luftlekkasjer mellom

oppvarmede rom og kalde soner. Dette kan gi kuldetrekk og økt varmetap, samt noe redusert bokomfort.

For å bedre forholdet kan det vurderes tiltak som etablering av isolerte dører med tilfredsstillende tetting, alternativt isolering av tilstøtende loftsrom

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedstoppekran er plassert i utleiedel, og har dermed begrenset tilgjengelighet for øvrige deler av boligen. Dette kan medføre utfordringer ved behov for rask avstengning av vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Plassering av hovedstoppekran i utleiedel medfører begrenset tilgjengelighet ved behov for rask avstengning av vann. Dette kan gi forsinket reaksjonstid ved lekkasjer eller andre hendelser.

Det anbefales å etablere lett tilgjengelig stoppekran for hoveddel av boligen, eventuelt supplere med ekstra avstengningsmuligheter.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er avvik:

Avløpsanlegget er delvis fornyet med plastrør i forbindelse med etablering av utleiedeler i kjeller. Øvrige deler av anlegget er av ukjent utførelse og alder.

På gjestebad er det registrert en uvanlig løsning med lufterør fra WC ført inn i rommet. Løsningen fremstår som en form for lufting/tilluft til avløpssystemet, men vurderes som lite hensiktsmessig sammenlignet med tradisjonell lufting ført over tak.

Det er ikke registrert lukt fra løsningen på befaringsdagen, men utførelsen avviker fra vanlig praksis.

Konsekvens/tiltak

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

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.

Tiltak:

Ukjent utførelse og alder på deler av avløpsanlegget medfører usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid. Eldre eller skjulte rørføringer kan ha økt risiko for lekkasjer eller svikt over tid. Den registrerte løsningen med lufterør fra WC ført inn i rommet vurderes som lite hensiktsmessig, og kan medføre uheldig lufting av avløpssystemet. Dette kan over tid gi risiko for luktproblemer og redusert funksjon sammenlignet med tradisjonell lufting ført over tak.

Det anbefales å etablere forskriftsmessig lufting av avløpssystemet ført til friluft. Ved fremtidige oppgraderinger bør øvrige deler av avløpsanlegget vurderes for utskifting til moderne løsninger

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er registrert manglende topplister på knotteplast flere steder. Der topplister er montert, fremstår utførelsen som mangelfull.

Manglende og utilstrekkelig utført topplister kan medføre at vann og fukt ledes bak knotteplasten, noe som reduserer funksjonen til dreneringsløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Manglende og mangelfullt montert topplister medfører risiko for at vann og fukt trenger ned bak knotteplasten, noe som kan redusere effekten av dreneringssystemet og gi økt fuktbelastning på grunnmur. Det må utføres montering av topplister langs hele avslutningen av knotteplasten, samt utbedring av eksisterende montering der denne ikke er tilfredsstillende.

Våtrom > Kjeller > Bad - Utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran/tettesjikt er ikke synlig og kan derfor ikke verifiseres. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse, noe som medfører usikkerhet knyttet til løsningens oppbygning og funksjon.

Våtrommet er etablert i en periode hvor det normalt var krav om uavhengig kontroll av våtrom. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at slik kontroll er gjennomført.

Sluk er plassert under dusjkabinett, og har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstand, vedlikehold og tilslutning mot tettesjikt.

Samlet sett gir forholdene økt usikkerhet rundt våtrommets tekniske utførelse og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon av membran og slukløsning.

Eventuelle feil eller svakheter kan medføre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner over tid.

Begrenset tilgang til sluk kan også vanskeliggjøre vedlikehold og rengjøring, noe som kan gi redusert funksjon og økt risiko for tilstopping.

Det anbefales å sikre bedre tilgjengelighet til sluk for inspeksjon og vedlikehold. Ved fremtidig oppgradering bør det etableres dokumentert og forskriftsmessig utførelse av våtrommet.

Våtrom > Kjeller > Bad 2 - Hybelleilighet > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrommet er etablert i en periode hvor det normalt var krav om uavhengig kontroll av våtromsarbeider. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at slik kontroll er gjennomført, noe som medfører usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet på de fukttekniske løsningene.

Sluk er plassert under dusjkabinett og har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Dette vanskeliggjør kontroll av slukets tilstand, samt tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Begrenset tilgang kan også medføre utfordringer med vedlikehold, og øker risikoen for tilstopping over tid.

Samlet sett medfører forholdene en viss usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Våtrommet er etablert i en periode hvor det normalt var krav om uavhengig kontroll av våtromsarbeider. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at slik kontroll er gjennomført, noe som medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og kvaliteten på de fukttekniske løsningene.

Sluk er plassert under dusjkabinett og har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Dette vanskeliggjør kontroll av slukets tilstand, samt tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Begrenset tilgang kan også medføre utfordringer med vedlikehold, og øker risikoen for tilstopping over tid.

Samlet sett gir forholdene en viss usikkerhet knyttet til våtrommets langsiktige funksjon og levetid.

Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må uansett reoveres.

Våtrom > 1. Etasje > Bad i tilknytning til soverom 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking er ikke utført på baderom i tilknytning til soverom i 1. etasje. Det er vurdert som lite hensiktsmessig å gjennomføre destruktive inngrep, da rommets oppbygning

og tilgjengelighet vanskeliggjør dette.

Videre er det registrert flere avvik og forhold som allerede tilsier at våtrommet har overskredet forventet levetid og har behov for full renovering. Ytterligere undersøkelser vurderes derfor som unødvendige for den helhetlige tilstandsvurderingen.

Konsekvens/tiltak

- Badet må uansett totalrenoveres.

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2012.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Bad 1. etg ved soverom: Tapet har løsnet fra veggene stedvis, sprekk i gulvbelegg ved dør. Bad 1. etg i hall: Tidligere vannklosett var montert med skruer som perforerer gulvbelegg.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2025. Gulv og vegger åpnet, konstruksjonen avfuktet. Overflater fornyet.

Beskrivelse: Liten lekkasje ved pipe grunnet stenforskyvning og dårlig underlagspapp. Begrenset omfang, vann drypp inn til bod i 2. etg. Vanninntrengning fra taknedløp til disponibelt rom hybel rom kjeller. Vann inn bak utforet vegg og under oppforet gulv. Omfang gulv ca 3 kvm.

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

Ja

Firmanavn: Tak og beslag- Blikkenslager i 2024. Ufaglært arbeid i 2024 og 2017.

Beskrivelse: Blikkenslager arbeid utført av Blikkenslager i 2024. Dokumentasjonen forefinnes. Takstein, underlagspapp, lekter og sløyfer er fjernet og sjekket råteskader. Lagt diffusjonsåpen underlagspapp type mataki. Nye sløyfer, lekter og montering

Skarpnes betongtakstein. Alt er gjort i følge leggeanvisning i 2024. Satt inn flere vinduer gjennom årenes løp, sist i 2017.

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

Ja

Beskrivelse: Terrassedør soverom 1. etg punktert glass. Soverom 2. etg punktert glass. Gang kjeller råte vindu.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2020. Lagt nye drenerør i plast med fall. Montering platons knottepapp. Lagt fiberduk over drenerør og fylt opp med drenerende masser. Beskrivelse: Boligen var drenert etter standard 1947, teglrør, ingen drenerplast.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2020. Gjelder samtlige vegger med unntak av inngangsparti.

Beskrivelse: Beskrevet under punkt 9.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid utført av Kultek AS i 2026. Byttet kretskort og kompressor. Beskrivelse: Defekt kretskort 2024. Byttet på garanti. Vært lekkasje på trykktransmitter i 2025. Jobb utført av Kultek. I forbindelse med feilsøk ang kompressor ble det skiftet kondensatorer og softstarter. Utført av Kultek. Kompressor på varmepumpe væske/vann defekt. Byttet på garanti 2026.

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

Ja

Firmanavn: Eidsvoll grunnboring og Vvs Gruppen v/ Tim Halvorsen i 2019.

Beskrivelse: Boret 2 hull for brinerør i 2019. Montert rør på miljøside tilhørende varmepumpe. Rørføring til radiatorer i henhold til punkt om innvendig rør. Dokumentasjon foreligger.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2012.

Beskrivelse: Montert peisovn. Godkjent av Romerike Brann ved tilsyn 2025. Dokumentert.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Ja

Beskrivelse: Gammel oljetank sanert og ikke i bruk. Saneringsarbeider utført av godkjent saneringsfirma. Dokumentasjon forefinnes.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid utført av K2 elektro i 2020. Dokumentasjon ligger i Boligmappa. Levering/montering av el-billader av MR Elektro i 2021.

Beskrivelse: Defekt hovedinntaksikring som er utbedret.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid utført i 2012 og 2019.

Beskrivelse: Diverse arbeid fra 2013-2018. Gjort i samråd med elektriker. Mangler dokumentasjon. Ombygging av kjøkken diverse arbeider 2018. Gjort av elektriker i familie. Mangler dokumentasjon.

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

Ja

Beskrivelse: Påbygg 1976.

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

Ja

Beskrivelse: Kjeller utført av tidligere eier.

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

Ja

Beskrivelse: Kun en del. Utleiedelen er godkjent for utleie av kommunen.

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: Det er kun en utleiedel som er godkjent i boligen. Har eget bruksnr.

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

Ja

Beskrivelse: Ca 6-7 år siden. Kun målt med canary måleinstrument.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Ingen kjente feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

Innhold

- Stor og innholdsrik enebolig.
- Ca. 357 kvm fordelt på tre plan.
- Egen hybel (ikke godkjent) + godkjent utleiedel.
- Garasje og gruslagt gårdsplass.
- 1,4-måls tomt med stor hage.
- Terrasse på 16 kvm ved stuen.
- Trapp ned til en markterrasse.
- Sørvendt veranda på 17 kvm.
- Oppvarmes via bergvarme.
- Romslig kjøkken i hoveddelen.
- Godt med skap- og benkeplass.
- De fleste hvitevarene integrert.
- Stor stue med godt lysinnslipp.
- Både peisovn og varmepumpe.
- En spisestue utenfor kjøkkenet.
- To eldre bad og eget vaskerom.
- Et bad ved hovedsoverommet.
- Fire soverom, ett med walk-in.
- Teknisk rom og fire loftsboeder.

Planløsning

1. etasje: Gang, vaskerom, 2 bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom og garderobe.

2. etasje: Gang, 3 soverom og 4 loftsboeder.

Kjeller: Entré og trapperom.

Kjeller (utleiedel): Entré, bad, soverom og stue/kjøkken.

Kjeller (Hybel): Stue/kjøkken, bad og alkove.

Annet: Teknisk rom med utvendig adkomst.

Standard

Entré

Velkommen inn i et fleksibelt familiehjem med stort potensial for de nye eierne.

Inngangen er trappefri, overbygd og utstyrt med belysning. Vel inne har entreen downlights, 1-stavs laminat og hvitmalte vegger. Her er det plass til å sette fra seg

skoene og henge fra seg yttertøyet.

Kjøkken

Kjøkkenet er meget romslig, og har en svært funksjonell innredning med et tidløst uttrykk. Innredningen ble montert i 2018, med hvite, profilerte fronter, vitrineskap, hendige høyskap, dobbel oppvaskkum, koselig sittebenk og mørk benkeplate av laminat.

For et luftigere uttrykk er overskap i stor grad droppet til fordel for åpne flater og hyller, men det er likevel godt med både skap- og benkeplass. Over benken er det metallplater, og over kokesonen har kjøkkenet en ventilator med avtrekk. Downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene. Integret i innredningen finner man stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ovnene er praktisk plassert i hvert sitt høyskap.

Stue og spisestue

I 1. etasje har boligen to tilstøtende stuer, noe som gir god møbleringsfrihet og ekstra fleksibilitet. Stuene skilles av en dobbel glassdør, og begge rommene er innredet med 1-stavs parkett. Hovedstuen får lys fra tre sider, og vinduene inkluderer en tofløyet glassdør til terrassen.

Utformingen gjør stuen enkel å møblere slik man ønsker, og med både peisovn og varmepumpe blir det lunt og trivelig i rommet. Den andre stuen ligger utenfor kjøkkenet, og passer utmerket som spisestue. Her samles venner og familie for hyggelige måltider rundt et langbord.

Bad/wc/vaskerom

Hoveddelen har to bad og et separat vaskerom i 1. etasje. Et av badene er tilknyttet hovedsoverrommet, innredet med toalett, badekar og gulvbelegg. Skaplassen er god, i et stort servantskap med tilhørende høy- og veggskap.

Over servanten har badet et stort speil med belysning. På det andre badet er det toalett, gulvbelegg og dusjhjørne med regnfallsdusj. Baderomsinnredningen består av et hvitt servantskap, to matchende veggskap og et speil med lys.

Soverom og garderobe

I hoveddelen er fire soverom fordelt med ett i 1. etasje og tre sammen i 2. etasje. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor eller ekstra stue. Nede ligger soverommet i suiteløsning med eget bad og walk-in closet.

Det er utgang til verandaen, og rommet innredes enkelt med dobbeltseng. Soverommene i 2. etasje har hver sin loftsbod, og et av rommene er innredet med downlights og skyvedørgarderobe. Ekstra lagringsplass finnes i et teknisk rom med

utvendig adkomst på bakkeplan.

Godkjent utleiedel

I kjelleretasjen har boligen en godkjent utleiedel med egen inngang. Denne delen ble bygget i 2011. Planløsningen består av entré, bad, soverom, stue og kjøkken. Sammen danner stuen og kjøkkenet et åpent oppholdsrom med plass til flere sittegrupper. Kjøkkenet med hvite, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og mørk benkeplate.

Over benken er det belysning, ventilator og en stor metallplate. Kjøkkenet har oppvaskmaskin, i tillegg til platetopp og stekeovn integrert. Badet har mørke gulfliser i kombinasjon med hvite våtromsplater og lyseblå våtromsplaner på veggene. Badet har toalett og dusjkabinett, i tillegg til en baderomsinnredning bestående av et hvitt servantskap, et veggskap i samme stil og et speil med tilhørende lys.

Hybel (ikke godkjent)

Innenfor entreen har boligen en innredet hybel, bestående av stue, kjøkken, bad og alkove. Denne delen ble også etablert i 2011.

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, med 1-stavs laminatgulv og hvitmalte panelvegger. Hybelkjøkkenet fremstår enkelt, men funksjonelt, med hvite, glatte fronter, nedfelt oppvaskkum og integrert kokeplate. Kjøkkenet har et kjøleskap med innebygd fryseskap, og over kokesonen er en ventilator installert. Badet er innredet med toalett, dusjkabinett og våtromsplater. Et hvitt servantskap har tilhørende speilskap med belysning.

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.

Parkering

Eneboligen har en integrert garasje med belysning på fasaden. Foran garasjen er det en gruslagt gårdsplass for ytterligere parkering. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser. Det er montert el-billader i garasjen i 2021. Til informasjon så er garasjeåpner defekt.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Eneboligen har et vannbårent varmeanlegg basert på bergvarme, som distribuerer varmen til huset via radiatorer. Anlegget består av en varmepumpe med tilhørende bereder, ekspansjonskar og sirkulasjonspumpe. For vedfyring har hovedstuen en peisovn fra 2011.

En brannteknisk godkjenning er datert januar 2025. Ventilasjonen er naturlig, kombinert med avtrekk fra alle kjøkken og begge kjellerbadene. Sikringsskapet har nyere automatsikringer, og en el-kontroll er nylig gjennomført. Se vedlagte NEK Kontroll. Varmtvannstanken er fra 2012, rommer ca. 287 liter og er plassert i det tekniske rommet. Enkelte vinduer ble byttet ut i 2017, 2019 og 2025.

Informasjon om strømforbruk

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

Energimerke

E

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.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 6 250 000

Omkostninger kjøper

6 250 000 (Prisantydning)

Omkostninger

156 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

157 640 (Omkostninger totalt)

174 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

177 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 407 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 424 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 427 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 32 268 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp målt forbruk: kr 4356,27

Avløp fastgebyr: kr 5148,00

Avløpsgebyr à konto: kr 8700,58

Avløp målt forbruk: kr 4007,77

Renovasjon grunngebyr: kr 5887,50

Restavfall 240 liter: kr 3728,14

Vann målt forbruk: kr 1804,93

Vann fastgebyr: kr 3148,79

Vanngebyr à konto: kr 4355,33

Vann målt forbruk: kr 1660,53

Vannmålerleie: kr 1067,41

Feiegebyr per pipeløp uten mva: kr 944,00

Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva: kr 468,40

Totalt: kr 32268,31

Formuesverdi primærbolig

Kr 2 044 899 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 8 179 595 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 147, bruksnummer 26 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser i eiendomsrett:

20.01.1961 - Dokumentnr: 1961/904966-1/10 - Elektriske kraftlinjer

11.04.1961 - Dokumentnr: 1961/1423-1/10 - Bestemmelse om kloakkledn
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde
ledninger m.m.

31.07.2025 - Dokumentnr: 2025/884110-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 2 800 000
Pantøver: ROMERIKE SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 911
ELEKTRONISK INNSENDT

12.03.2026 - Dokumentnr: 2026/281982-1/200 - Nedkvittering
BELØPET ER NEDKVITTERT TIL:
Beløp: NOK 900 000

09.03.2026 - Dokumentnr: 2026/267791-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 4 220 000
Pantlaster: ROMERIKE SPAREBANK
ORG.NR: 937 885 911
ELEKTRONISK INNSENDT

21.04.2026 - Dokumentnr: 2026/435152-1/200 - Pantedokument
Beløp: NOK 7 500 000
Pantlaster: ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 926 743 023
ELEKTRONISK INNSENDT

21.04.2026 - Dokumentnr: 2026/435152-2/200 - Registerenheten ?a? ?kke disponeres
over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: ROMERIKE EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 926 743 023
ELEKTRONISK INNSENDT

Ferdigattest/brukstillatelse

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat veg P01 opprettholdes som adkomst.

Tilknytning vann: Offentlig vann: Ja

Tilknytning avløp: Offentlig avløp: Ja

Drift og vedlikehold bekostes av brukerne i tråd med de avtaler disse blir enige om. Ved uenighet gjelder Veglovens bestemmelser og tvisteløsning.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boliger

Følger reguleringsplan Maura sentrum (plan-ID 99-11). Eiendommen er i en eldre reguleringsplan regulert til boliger med feltnavn B06, og utgjør et delareal på 1426 m²..
16.10.2006

Følger Kommuneplanens arealdel 2018-2035, ikrafttredelse 14.05.2019. Hele eiendommen på 1426 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende, og det er angitt at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Det er et planforslag for Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (ID: KP2023-2040).

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H910 i kommuneplanen, som angir at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Berørte datasett:

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. 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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

29 900 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

14 900 Tilretteleggingsgebyr (opprinnelig 19.900)

4 000 Visninger per stk./Overtakelse

545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 131 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Albertine Schaug

Eiendomsmegler / Partner

albertine.schaug@aktiv.no

Tlf: 468 09 448

Ansvarlig megler bistår av

Albertine Schaug

Eiendomsmegler / Partner

albertine.schaug@aktiv.no

Tlf: 468 09 448

Nils-Erling Bleikvassli

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

nils.erling.bleikvassli@aktiv.no

Tlf: 977 93 481

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

30.04.2026

Bilder



1. Etasje

Ringduevegen 11D - 1. etg.

1. Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.











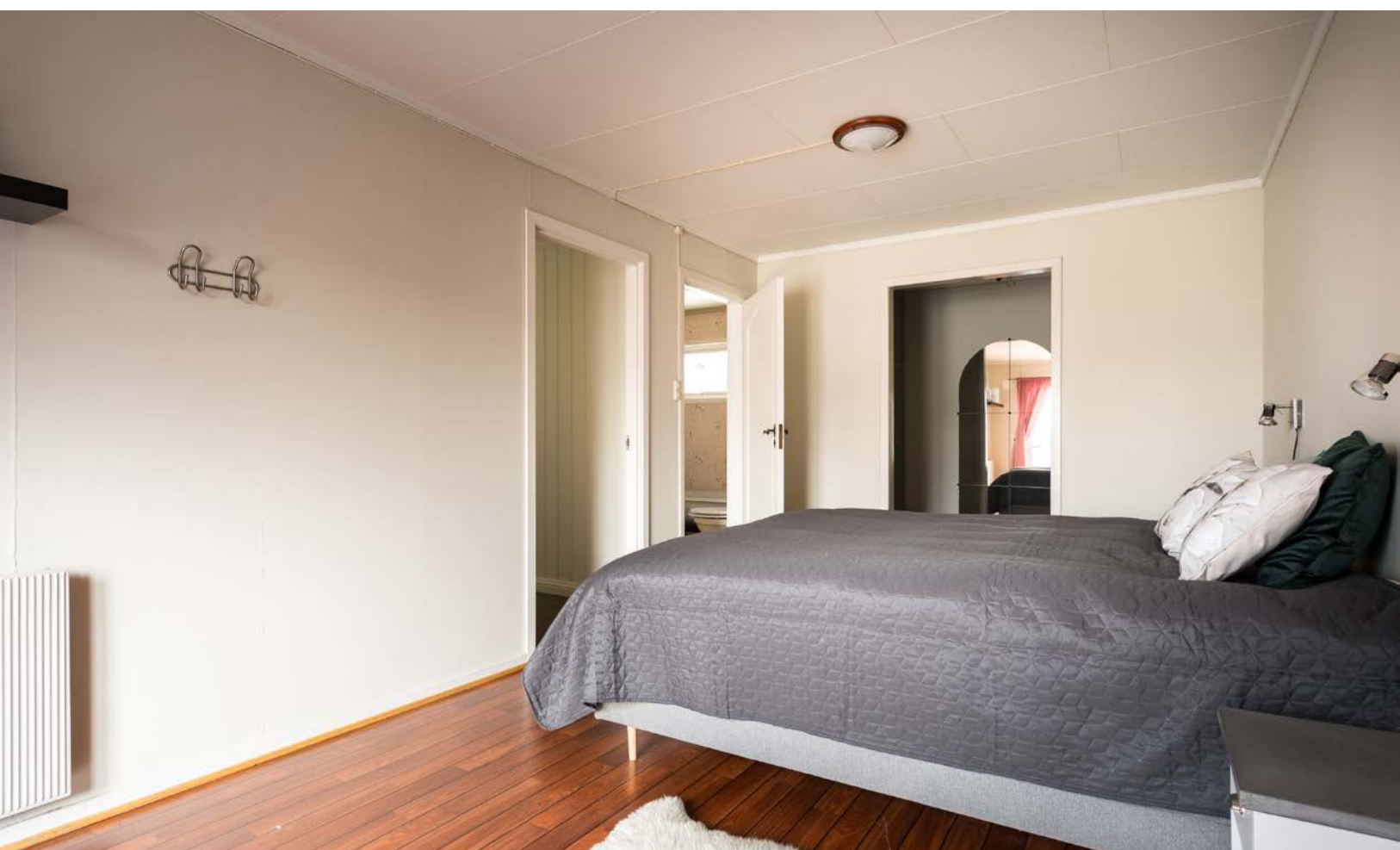




Ringduevegen 11D-00977.JPG







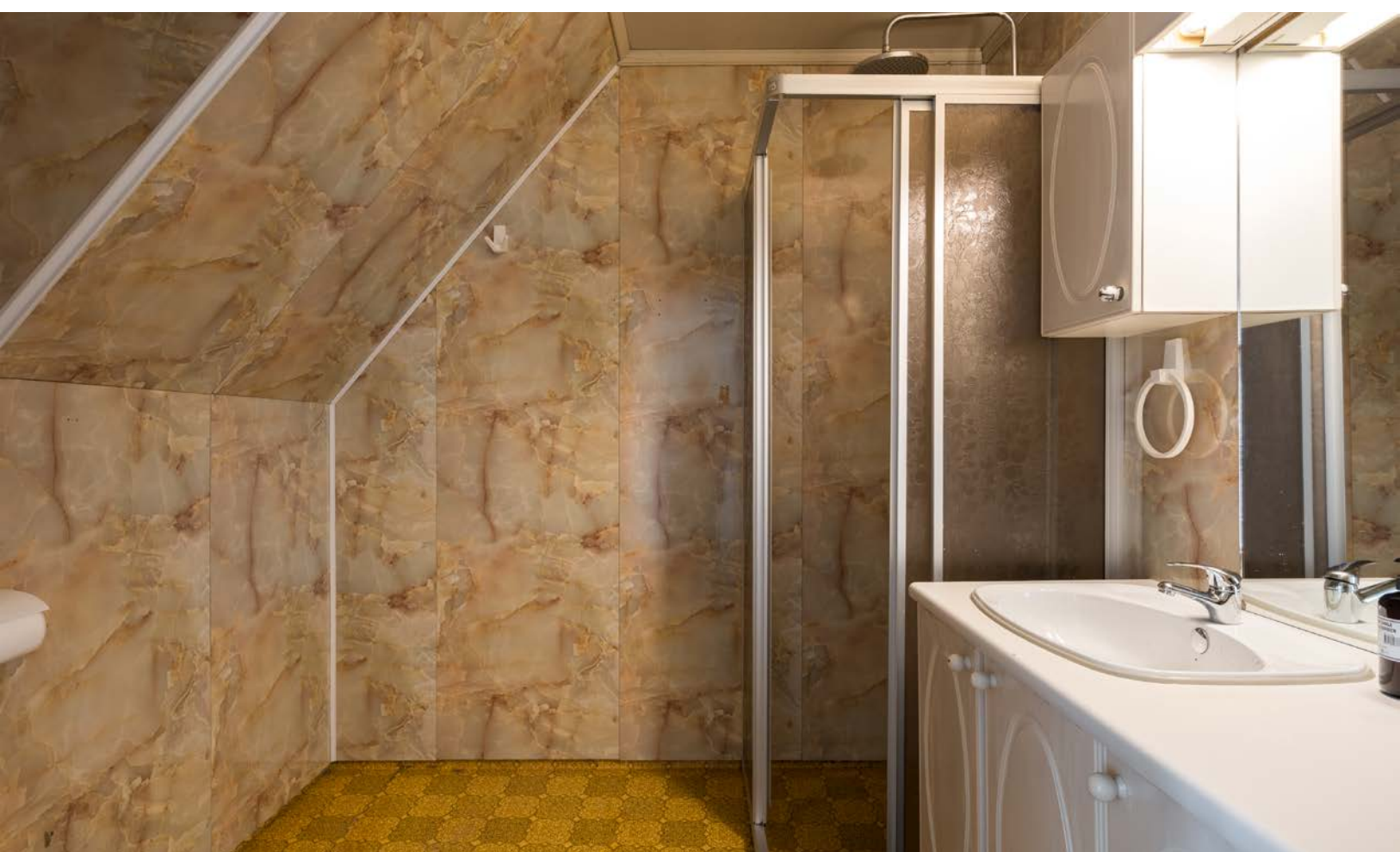








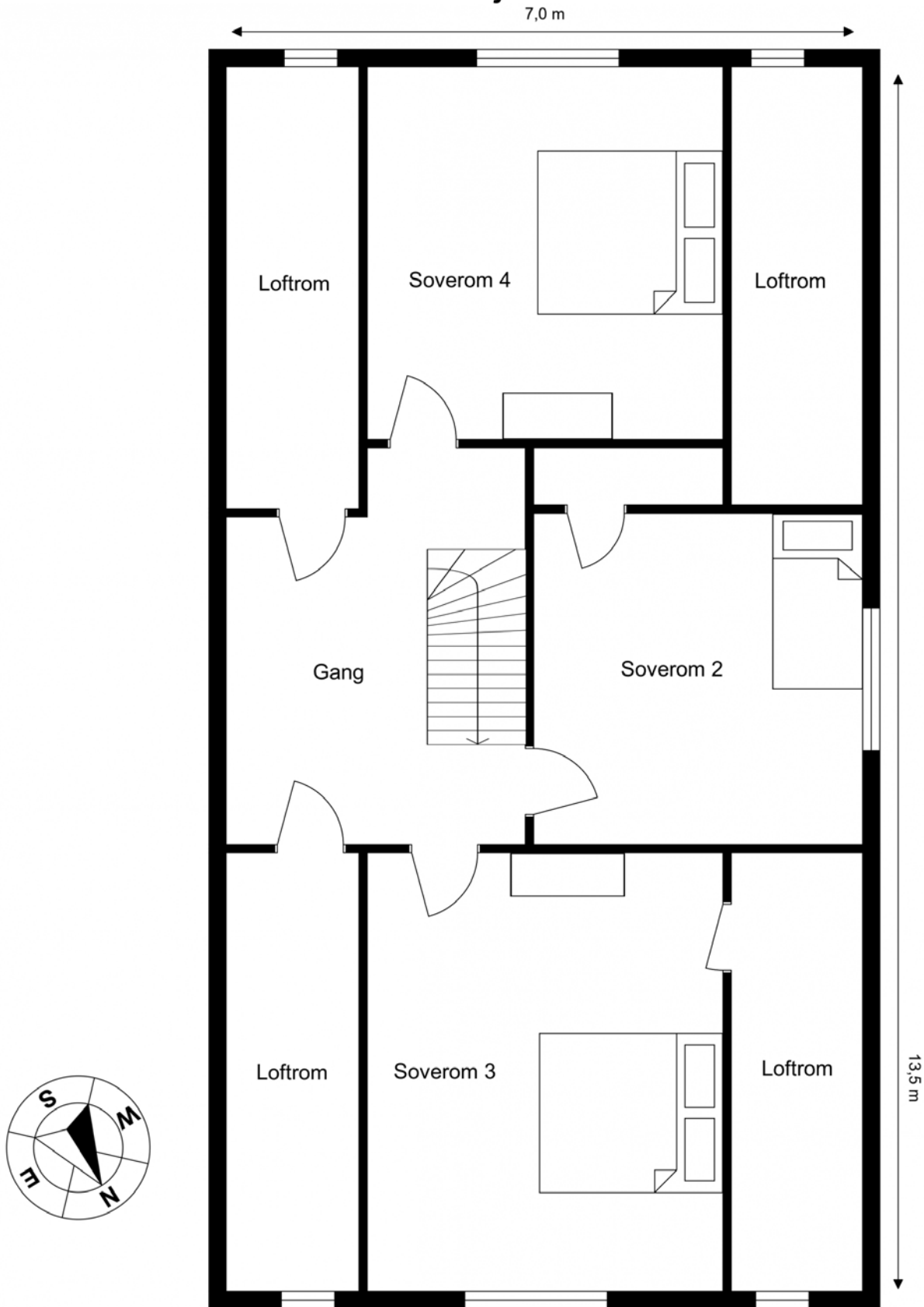






2.etasje

Ringduevegen 11 D - 2.etg. 2. Etasje



Plantegning er ment som illustrasjon, og avvik kan forekomme.





U.etasje / Kjeller

Ringduevegen 11 D - Kjeller



Plantegning er ment som illustrasjon. Avvik kan forekomme.

UTLEIEDEL





HYBEL (ikke godkjent)









Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ringduevegen 11 D, 2032 MAURA

 NANNESTAD kommune

gnr. 147, bnr. 26

Markedsverdi

0

Sum areal alle bygg: BRA: 357 m² BRA-i: 357 m²



Befaringsdato: 09.04.2026

Rapportdato: 28.04.2026

Oppdragsnr.: 22741-1001

Referansennummer: GT6259

Foretak: TAKSTBYGG AS

Takstingeniør: Endre Knutsen

Vår ref: Linda Halvorsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstbygg AS

Takstbygg AS er et uavhengig takstfirma med base i Oslo, som leverer takstrapporter og byggtekniske vurderinger innen eierskifte, reklamasjon, arealmåling og verdivurdering. Selskapet kombinerer solid byggeerfaring med god markedskunnskap, og legger vekt på faglig presise, etterprøvbare og tydelig formidlede vurderinger.



Rapportansvarlig



Endre Knutsen
Uavhengig Takstingeniør
endre@takstbygg.no
991 07 995

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en eldre enebolig fra 1947, påbygget 1976 som fremstår med varierende standard. Det er gjennomført enkelte oppgraderinger i nyere tid, blant annet knyttet til tekniske installasjoner, vinduer og etablering av en utleiedel i kjeller. Boligen har også vannbårent varmeanlegg basert på bergvarme.

Samtidig bærer eiendommen preg av alder, og flere bygningsdeler har behov for vedlikehold og oppgradering. Dette gjelder særlig våtrom i 1. etasje, som er av eldre dato og vurderes å ha overskredet forventet levetid. Det er også registrert avvik knyttet til blant annet kledning, terrasser, ventilasjonsløsninger og enkelte tekniske installasjoner.

Samlet sett vurderes boligen å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov utover det som må anses som normalt for nyere boliger.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige bygningsdeler fremstår med behov for vedlikehold. Det er registrert stedvise sprekkdannelser i kledning samt behov for overflatebehandling. Det er videre observert utførelsesmessige avvik ved omramming rundt vinduer.

Topplst på grunnmursplast er mangelfullt utført, noe som kan påvirke funksjonen. Terrasser fremstår som slitte og med behov for vedlikehold.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater og rom fremstår generelt med god standard og et helhetlig, velholdt preg. Det er benyttet materialer av god kvalitet, og det er gjennomgående moderne uttrykk i oppholdsrom som stue, kjøkken og soverom. Planløsningen oppleves som funksjonell og romslig, med gode lysforhold.

Kjøkkeninnredning fremstår som tidsmessig og i god stand, med normale bruksmerker.

Det bemerkes at våtrom i 1. etasje har eldre standard og registrerte avvik, og disse trekker helhetsinntrykket noe ned. Våtrommene vurderes å ha behov for oppgradering.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Boligen har flere våtrom med varierende standard og alder.

Våtrommene i 1. etasje fremstår med eldre utførelse og har registrerte avvik. Disse vurderes å ha redusert teknisk standard og forventet restlevetid, og det må påregnes oppgradering.

Våtrommene i kjeller fremstår derimot som nyere og i vesentlig bedre stand, med moderne overflater og løsninger. Disse vurderes å holde en god teknisk standard basert på visuelle observasjoner.

Samlet sett vurderes våtrommene i boligen å ha varierende tilstand, hvor eldre våtrom trekker ned helhetsinntrykket, mens

nyere våtrom bidrar positivt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fremstår som romslig og funksjonelt, med god plass til både arbeidsflater og oppbevaring. Innredningen har lyse fronter med integrerte løsninger og helhetlig uttrykk, kombinert med mørk benkeplate som gir god kontrast og slitestyrke.

Det er rikelig med benkeplass og skapkapasitet, herunder høyskap med integrerte hvitevarer. Planløsningen gir gode arbeidsforhold og naturlig flyt i rommet.

Kjøkkenet har gode lysforhold med store vindusflater som gir godt dagslysinnslipp. Det er videre god plass til spisegruppe, noe som gjør kjøkkenet til et naturlig samlingspunkt i boligen.

I tilknytning til spise plass er det etablert en praktisk sittebenk (putebenk), som gir både økt sittekapasitet og en hyggelig løsning for daglig bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen er utstyrt med vannbåren varmeanlegg basert på bergvarme. Dette er en energieffektiv og fremtidsrettet oppvarmingsløsning hvor varme hentes fra energibrønn i grunnen og distribueres via vannbårne systemer til radiatorer i boligen.

Løsningen gir jevn og behagelig oppvarming, samtidig som den normalt gir lavere energikostnader sammenlignet med tradisjonelle elektriske oppvarmingskilder. Anlegget anses som en robust og driftsøkonomisk løsning med lang forventet levetid på selve energibrønnen.

Det er installert radiatorer i oppholdsrom, som sørger for god varmefordeling i boligen.

Videre er boligen tilknyttet vanlig vann- og avløpssystem, samt varmtvannsbereider for tappevann.

Det elektriske anlegget fremstår med sikringsskap av nyere dato, med automatsikringer og overspenningsvern. Det foreligger ikke samsvarserklæring for hele anlegget, men det er opplyst at det er gjennomført kontroll hvor anlegget ble vurdert og funnet i orden.

Samlet sett fremstår de tekniske installasjonene som funksjonelle og hensiktsmessige for boligens bruk.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Tomten fremstår som relativt flat og oversiktlig, med gode bruksegenskaper og enkel adkomst. Terrenget vurderes som lite utsatt med hensyn til avrenning og stabilitet.

Grunnforholdene antas å bestå av stedlige masser typisk for området, og det er ikke registrert forhold som tilsier spesielle utfordringer knyttet til fundamentering eller setninger utover det som er normalt for byggets alder.

Det er opplyst at det er utført drenering rundt boligen i 2020, og det er i den forbindelse etablert knotteplast langs grunnmuren.

Beskrivelse av eiendommen

Dette vurderes som et positivt tiltak med tanke på fuktsikring av konstruksjonen. Det er imidlertid registrert mangelfull utførelse av topplst på knotteplasten, noe som bør utbedres for å sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Det er videre opplyst at tidligere nedgravd oljetank er sanert, fylt med masser og satt ut av drift.

Tomten fremstår samlet sett som funksjonell og godt egnet for boligformål.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt en fullstendig vurdering av alle HMS-forhold i boligen. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner gjort i forbindelse med befaringen.

Det er registrert enkelte forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet. Rekkverk på terrasse er målt til ca. 82 cm, noe som er lavere enn dagens anbefalte høydekrav, og kan innebære økt risiko for fall, spesielt ved bruk av barn eller ved opphold nær kanten.

Videre er det installert radonreduserende tiltak i utleiedel, noe som indikerer at det tidligere kan ha vært forhøyede radonverdier. Det anbefales å gjennomføre målinger for å verifisere dagens nivå, og eventuelt iverksette ytterligere tiltak ved behov.

For øvrig kan det ikke utelukkes at det forekommer forhold knyttet til eldre konstruksjoner og tekniske installasjoner som ikke tilfredsstiller dagens krav, uten at dette nødvendigvis representerer en akutt risiko.

Det anbefales generelt at boligen følges opp med jevnlig kontroll og vedlikehold for å ivareta tilfredsstillende sikkerhetsnivå.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	357 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	357 m ²
Totalpris	0

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 000

Forutsetninger og vedlegg

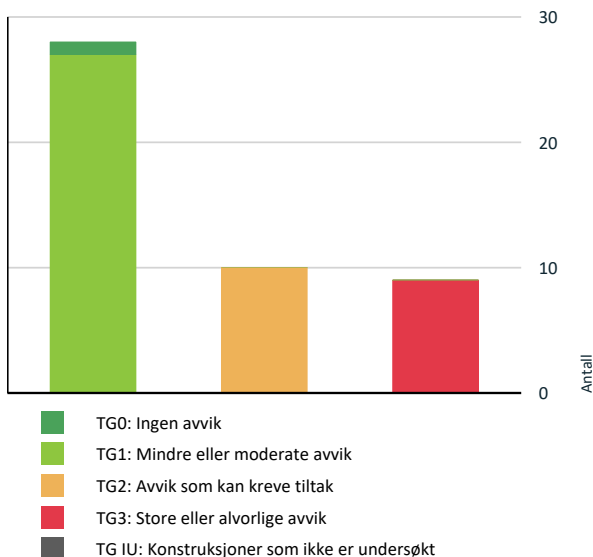
[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

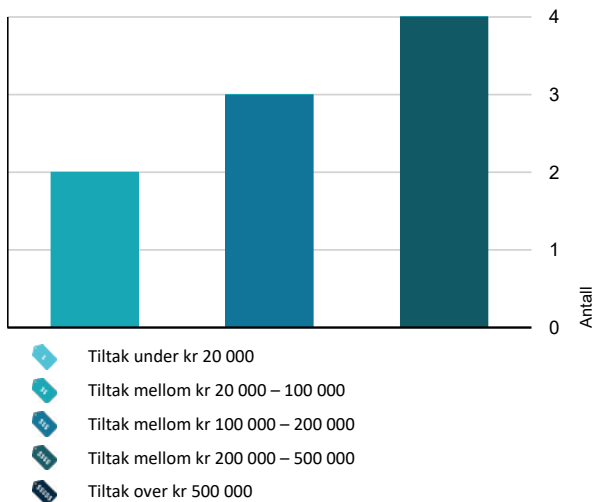
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

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

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad i tilknytning til soverom 1 > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 - Gjestebad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 - Gjestebad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

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


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

! Våtrom > Kjeller > Bad - Utleiedel > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad 2 - Hybelleilighet > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)







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

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad i tilknytning til soverom 1 > [Gå til side](#)**
Tilliggende konstruksjoner våtrom

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
-  Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Standard

Boligen fremstår med varierende standard. Det er gjennomført oppgraderinger av overflater i nyere tid, noe som gir et generelt godt visuelt inntrykk i flere rom.

Samtidig bærer boligen preg av alder og opprinnelig konstruksjon fra 1947, og det må påregnes behov for vedlikehold og oppgraderinger. Enkelte bygningsdeler, herunder vinduer samt begge bad i 1. etasje, fremstår som eldre og med begrenset restlevetid. Badene vurderes å være av eldre dato, og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Samlet sett vurderes boligen å ha et vedlikeholds- og oppgraderingsbehov utover det som må anses som normalt for nyere boliger.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, og det er utført enkelte oppgraderinger i nyere tid, herunder elektrisk anlegg. Takteking fremstår som relativt ny, opplyst utført av eier.

Det registreres imidlertid behov for vedlikehold og oppgraderinger på flere bygningsdeler. Terrasser fremstår med behov for vesentlig vedlikehold. Grunnmursplast mangler topplist, noe som bør etableres for å sikre korrekt avslutning og funksjon.

Videre er det registrert vedlikeholdsbehov knyttet til overflatebehandling rundt vinduer, hvor det også er observert enkelte utførelsesmessige forhold som bør gjennomgås og utbedres.

Begge bad i 1. etasje vurderes å være av eldre dato og med behov for oppgradering på kort sikt.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takteking fremstår som relativt ny. Det er opplyst at arbeidene er utført av eier, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Ved visuell kontroll fremstår tekkingen som tilfredsstillende utført, uten registrerte avvik av betydning på befaringdagen. Vurderingen er basert på synlige forhold, og det er ikke utført inngrep eller nærmere undersøkelser av konstruksjonen.

Manglende dokumentasjon medfører noe usikkerhet knyttet til utførelse og detaljer som ikke er synlige.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp fremstår som eldre, og er ikke skiftet i forbindelse med nyere takteking. Det er registrert begroing i form av mose og falming fra sol, samt tegn til svikt i innfesting.

Forholdene indikerer vedlikeholdsbehov, og det anbefales rens, kontroll og utbedring av innfesting. Det må påregnes utskifting på sikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrennen bør festes forskriftsmessig med tilfredsstillende innfesting for å sikre stabilitet og korrekt funksjon over tid.

Konsekvens/tiltak

Takrennen bør festes tilfredsstillende for å sikre korrekt fall og funksjon. Mangelfull innfesting kan føre til oppsamling av vann og organisk materiale, med økt risiko for tilstopping og redusert levetid.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført med bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, fundamentert på grunnmur i betong/mur. Yttervegger er utvendig kledd med tømmermannspanel. Konstruksjonen er typisk for byggeperioden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Mangelfull overflatebehandling og utførelse kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og skader i kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterkledning består av tømmermannspanel. Det er registrert sprekkdannelse i enkelte bord, samt avflassing av maling, spesielt i øvre del av fasaden hvor inspeksjonsmulighetene er begrenset.

Det er videre observert at flere bord ikke er avsluttet med skråskjæring og tilfredsstillende dryppkant, noe som kan medføre økt fuktbelastning og redusert levetid.

Forholdene indikerer vedlikeholds- og utbedringsbehov. Det må påregnes overflatebehandling og utskifting av enkelte bord. Dette gjelder også gelender terrasser.

Mangelfull overflatebehandling og utførelse kan over tid gi økt risiko for fuktopptak og skader i kledningen.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen fremstår som tilfredsstillende ved visuell kontroll, og det er ikke registrert avvik av betydning på befaringsdagen.

Det er montert takstige. Det er ikke dokumentert at løsningen tilfredsstillende gjeldende krav til sikker adkomst. Forholdet er ikke nærmere kontrollert av bygningssakkyndig.

Det er imidlertid observert enkelte skruer som ikke har truffet underliggende konstruksjon, noe som indikerer mindre utførelsesmessige avvik. Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig betydning for konstruksjonens funksjon.

Videre er det ikke etablert egne ventiler i loftsrom/knevegger. Rommene har imidlertid vinduer, og ventilasjon forutsettes ivaretatt ved naturlig lufting. Det anbefales jevnlig lufting for å redusere risiko for oppfuktning.

1 TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har vinduer av varierende alder og kvalitet, fra eldre koblete vinduer fra byggeår og vinduer fra 1970-tallet til nyere vinduer fra henholdsvis 2017, 2019 og 2025.

De eldre vinduene har lavere isolasjonsevne og teknisk standard sammenlignet med nyere løsninger, og vurderes å ha begrenset restlevetid.

Samlet sett fremstår vindusmassen som uensartet, og det må påregnes utskifting av de eldste vinduene for å oppnå dagens nivå for komfort og energieffektivitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Vinduer i boligen fremstår med varierende tilstand og alder. Det er registrert flere forhold som avviker fra dagens anbefalte utførelse og tekniske standard.

Det er påvist mangelfull og ikke fagmessig utført innsetting av enkelte vinduer, herunder utilstrekkelige innsetningsdetaljer. Utvendig belistning og vannbord, særlig på eldre vinduer, fremstår som teknisk mangelfullt utført, noe som gir økt risiko for fuktinntrengning og redusert levetid.

Det er videre registrert punkterte og/eller sprukne glass, herunder i balkongdør til soverom 1. Enkelte vinduer viser også tegn til innvendig kondensering mellom glasslagene, noe som indikerer svikt i isolerglass.

Karmene fremstår stedvis slitte med sprekker i trevirket, og det er observert fukt- og råteskader i deler av konstruksjonen. Utvendig listing er flere steder ikke fagmessig utført.

Samlet sett vurderes vinduene å ha behov for utbedringer og/eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert punkterte vindusglass, råteskader og generelt slitasjepreg på eldre vinduer. Forholdene medfører redusert isolasjonsevne, trekk og økt risiko for videre nedbrytning av materialer.

Det anbefales utskifting av vinduer av eldre dato, særlig de som er eldre enn ca. 2017. Ved utskifting bør det samtidig etableres korrekt og fagmessig utført utvendig belistning og tetting for å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økt varmetap, redusert bokomfort og videre utvikling av skader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 TG 3 Dører

Beskrivelse

Boligen har dører av varierende alder og standard. Ytterdør er en eldre malt tredør med sidefelt i glass. Døren fremstår visuelt i god stand og er utstyrt med Yale Doorman låssystem, men har begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens løsninger.

Terrassedør fra stue er fra 1976 og fremstår som slitt, med skader og tegn til utetthet. Dobbel terrassedør fra soverom til veranda over garasje er av samme alder og har råteskader, punkterte glass og manglende tetningslister. Begge disse dørene vurderes å ha begrenset restlevetid og anbefales skiftet ut.

Terrassedør til utleiedel er fra 2009 og fremstår i tilfredsstillende stand.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslette utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dører har råteskader.

Tilstandsrapport

Dører i boligen fremstår med varierende tilstand. Det er registrert vesentlige avvik ved balkongdører fra soverom 1 og fra stue med utgang til terrasse.

Disse dørene har punkterte glass, noe som medfører redusert isolasjonsevne og funksjon. Videre er det registrert mangelfull overflatebehandling utvendig, med oppfliset trevirke og tegn til slitasje, som gir økt risiko for fuktopptak og videre nedbrytning.

Det er også påvist manglende eller utilstrekkelige tetningslister, noe som kan medføre trekk og varmetap.

Samlet sett vurderes dørene å ha redusert funksjon og teknisk levetid, og det må påregnes utbedring eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede dører må skiftes ut.

Det er registrert betydelig slitasje og skader på flere av dørene. Terrassedører fra 1976 fremstår som utette og med skader, herunder råte, punkterte glass og manglende tetningslister. Forholdene medfører redusert funksjon, varmetap og trekk, samt økt risiko for videre nedbrytning av materialer.

Det anbefales utskifting av skadde og eldre dører for å sikre tilfredsstillende tetthet, isolasjonsevne og funksjon. Ved utskifting bør det benyttes moderne dører med gode tetningsløsninger.

Ytterdør vurderes å ha begrenset isolasjonsevne sammenlignet med dagens standard, og utskifting kan vurderes på sikt for å bedre energieffektivitet og komfort.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, må det påregnes økt varmetap, redusert bokomfort og videre utvikling av skader i tilknytning til dørkonstruksjonene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har to terrasser.

Veranda over inngangsparti er målt til 17 m² og er sørvendt. Terrassen har tregulv med underliggende tekkesjikt.

Terrasse med adkomst fra stue er målt til 16 m² og er orientert mot nordvest. Terrassen er utført med tregulv.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrasse over inngangsparti har utilstrekkelig fall og det er opplyst om lekkasje til underliggende konstruksjon. Forholdet medfører risiko for fuktinntrengning og skader i bjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Terrasse ut fra stue fremstår som slitt, og det må påregnes vedlikehold samt utskifting av enkelte bygningsdeler for å opprettholde funksjon.

Dersom forholdene ikke utbedres, kan det medføre økt fuktbelastning og videre nedbrytning av konstruksjoner over tid.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Terrasse over inngangsparti må utbedres for å sikre tilfredsstillende fall og tett utførelse. Det anbefales nærmere undersøkelser av underliggende konstruksjon for å avdekke eventuelle fuktskader, og nødvendige tiltak må iverksettes.

Terrasse ut fra stue må påregnes vedlikehold, herunder utskifting av slitte bygningsdeler. For å sikre tilfredsstillende funksjon og levetid anbefales oppgradering av overflater og kontroll av konstruksjonens oppbygning.

Manglende utbedring kan medføre økt skadeomfang og høyere kostnader over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1 TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp fra terrasse er utført i trekonstruksjon. Trappen fremstår som slitt med behov for overflatebehandling, herunder maling og eventuell behandling av treverk.

Det er registrert generell slitasje på overflater, og det må påregnes vedlikehold. Utskifting av enkelte bygningsdeler kan bli aktuelt.

INNSENDIG

1 TG 3 Overflater

Beskrivelse

Boligen har overflater av varierende alder og standard. Det er gjennomført oppgraderinger og modernisering i deler av boligen over tid, samtidig som enkelte rom og bygningsdeler fremstår fra tidligere tidsepoker.

Overflatene bærer preg av løpende oppussing, og fremstår samlet sett som uensartede. I enkelte områder, herunder badrom i 1. etasje, er standarden eldre og ikke oppgradert til dagens nivå.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er påvist skader på overflater.

Det er registrert slitasje på overflater i boligen. Parkett på kjøkken og i spisestue fremstår med bruksmerker, særlig i områder med naturlig belastning rundt spiseplass. Forholdet vurderes som normal slitasje.

På badrom er det registrert skader på overflater, herunder hull i linoleum på vegg og gulv. Dette representerer avvik fra forventet funksjon og medfører økt risiko for fuktinntrengning.

Badrommene i 1. etg. fremstår samlet sett i en slik tilstand at full renovering må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport

Det er registrert skader i overflater på badrom, herunder hull i linoleum, noe som medfører økt risiko for fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner.

Baderommene vurderes samlet å ha nådd eller overskredet forventet levetid, og det må påregnes full renovering for å oppnå tilfredsstillende funksjon og teknisk standard.

Kostnader vil variere avhengig av valgt løsning og standard, men det må påregnes betydelige kostnader ved oppgradering av badrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Gulv mot grunn er utført som støpt betongkonstruksjon, hvilket er vanlig for byggeperioden.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vedovn (lukket ildsted) fra 2011. Det er opplyst om brannteknisk godkjenning datert 02.01.2025.

Pipe er fra byggeår og fremstår som en tradisjonell tegl-/murkonstruksjon.

Årstall: 1947 **Kilde:** Eier

1 TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Det er utført stikkmåling med fuktindikator i veggkonstruksjon mot grunn. Målingene viste ingen utslag som indikerer forhøyet fuktinnhold på befaringdagen.

1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige trapper av varierende alder. Trapp mellom kjeller og hovedetasje fremstår å være av nyere dato enn opprinnelig byggeår, mens trapp videre opp i boligen antas å være fra byggeår.

Trappene er utført i trekonstruksjon og fremstår med normal slitasje. Det er ikke registrert avvik av betydning ved visuell kontroll. Det må påregnes noe lyd/knirk som er vanlig for denne type konstruksjon og alder.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Boligen har innvendige dører av varierende type og alder. I entré i kjeller er det montert moderne branndører inn til hoveddel og utleiedel. For øvrig består dørmassen i hovedsak av malte fyllingsdører, skyvedører og glassdører.

I 2. etasje er det registrert tilpasninger på enkelte dører mot loftsrom, hvor dører er justert i høyde. Løsningene fremstår ikke som helt tette, og det må påregnes noe luftlekkasje og kuldetrekk fra tilstøtende uisolerte loftsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert uisolerte dører inn til loftsrom i 2. etasje. Loftrommene fremstår som kalde soner, og dørene er ikke tilpasset dette bruksformålet.

Videre er det observert at dørene er tilpasset i høyde ved avskjæring, noe som medfører mangelfull tetting mot karm. Løsningene fremstår som lite hensiktsmessige og gir økt luftlekkasje mellom oppvarmede rom og uisolerte loftsrom.

Forholdet er registrert på samtlige fire dører mot loftsrom i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende isolasjon og utette dører mot kalde loftsrom medfører luftlekkasjer mellom oppvarmede rom og kalde soner. Dette kan gi kuldetrekk og økt varmetap, samt noe redusert bokomfort.

For å bedre forholdet kan det vurderes tiltak som etablering av isolerte dører med tilfredsstillende tetting, alternativt isolering av tilstøtende loftsrom.

VÅTROM

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

Generell

Beskrivelse

Badet fremstår med moderne uttrykk og materialvalg, og er utstyrt med dusjkabinett, servant med innredning og toalett. Overflater består av fliser på vegger og gulv.

Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, men det er fremlagt bildedokumentasjon fra arbeidets utførelse. Utførelsen fremstår ved visuell kontroll som fagmessig utført.

Det er målt fall mot sluk, og dette vurderes som tilfredsstillende.

Det er etablert mekanisk avtrekk, som bidrar til tilfredsstillende ventilering av rommet.

Samlet sett fremstår badet som funksjonelt med normal brukskvalitet, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til oppbygning og utførelse av skjulte konstruksjoner.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Gulv er belagt med fliser, og vegger er baderomsplater. Overflatene fremstår som jevne og i god stand ved visuell kontroll, uten registrerte skader av betydning.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og fremstår som jevnt og i god stand ved visuell kontroll. Det er etablert fall mot sluk, og målinger viser tilfredsstillende avrenning.

Badet er utstyrt med dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastningen på gulvkonstruksjonen. Det er målt høydeforskjell på ca. 3,5 cm fra dusjsone til topp membran/terskel, noe som vurderes som tilfredsstillende med hensyn til å hindre vannspredning til tilstøtende rom.

Samlet sett fremstår gulvkonstruksjonen som funksjonell med hensiktsmessig utførelse.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er plassert under dusjkabinett og var ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon ved befarung. Tettesjikt og tilslutning mot sluk er derfor ikke kontrollert.

Bruk av dusjkabinett medfører redusert fuktbelastning på underliggende konstruksjon.

På grunn av manglende tilgjengelighet knytter det seg usikkerhet til utførelse og tilstand på sluk, membran og tettesjikt.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran/tettesjikt er ikke synlig og kan derfor ikke verifiseres. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse, noe som medfører usikkerhet knyttet til løsningsoppbygning og funksjon.

Våtrommet er etablert i en periode hvor det normalt var krav om uavhengig kontroll av våtrom. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at slik kontroll er gjennomført.

Sluk er plassert under dusjkabinett, og har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstand, vedlikehold og tilslutning mot tettesjikt.

Samlet sett gir forholdene økt usikkerhet rundt våtrommets tekniske utførelse og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Manglende dokumentasjon og begrenset inspeksjonsmulighet medfører usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon av membran og slukløsning. Eventuelle feil eller svakheter kan medføre fuktinntrengning og skade på underliggende konstruksjoner over tid.

Begrenset tilgang til sluk kan også vanskeliggjøre vedlikehold og rengjøring, noe som kan gi redusert funksjon og økt risiko for tilstopping.

Det anbefales å sikre bedre tilgjengelighet til sluk for inspeksjon og vedlikehold. Ved fremtidig oppgradering bør det etableres dokumentert og forskriftsmessig utførelse av våtrommet.

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med tilhørende innredning og toalett med synlig systerne. Det er også etablert opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret fremstår som funksjonelt ved visuell kontroll og uten registrerte skader av vesentlig betydning.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet. Funksjonstest er gjennomført og avtrekket vurderes å fungere tilfredsstillende.

Tilluft er ivaretatt via luftespalte under dør.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > BAD - UTLEIEDEL

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Murvegg, og mot bad i hybel andre siden.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > BAD 2 - HYBELLEILIGHET

Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badet er innredet med dusjkabinett, servant med innredning og toalett med synlig systerne. Vegger er utført med baderomsplater, og gulv er belagt med linoleum.

Det er målt fall på gulv, og dette vurderes som tilfredsstillende med hensyn til avrenning. Bruk av dusjkabinett medfører redusert fuktbelastning på gulv og veggkonstruksjoner.

Overflatene fremstår som funksjonelle ved visuell kontroll.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > BAD 2 - HYBELLEILIGHET

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger er utført med baderomsplater. Himling er malt. Overflatene fremstår som jevne og funksjonelle ved visuell kontroll, uten registrerte skader av vesentlig betydning.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > BAD 2 - HYBELLEILIGHET

TO 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med vinylbelegg med oppbrett på ca. 8 cm langs vegger, noe som gir en god og fuksikker løsning. Det er registrert fall mot sluk, som er plassert under dusjkabinett. Fallet vurderes som tilfredsstillende med hensyn til avrenning.

Bruk av dusjkabinett reduserer fuktbelastningen på gulvkonstruksjonen.

Samlet sett fremstår gulvløsningen som hensiktsmessig og funksjonell.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > BAD 2 - HYBELLEILIGHET

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er plassert under dusjkabinett og var ikke tilgjengelig for nærmere inspeksjon ved befaring.

Gulv er utført med vinylbelegg med oppbrett mot vegg, noe som fungerer som tettesjikt i konstruksjonen. Løsningen vurderes som hensiktsmessig for våtrom.

Bruk av dusjkabinett medfører redusert fuktbelastning på gulv og tilslutninger.

På grunn av begrenset tilgang til sluk og manglende dokumentasjon knytter det seg likevel noe usikkerhet til utførelse og tilstand på sluk og tilslutning mot tettesjikt.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Våtrommet er etablert i en periode hvor det normalt var krav om uavhengig kontroll av våtromsarbeider. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at slik kontroll er gjennomført, noe som medfører usikkerhet knyttet til utførelse og kvalitet på de fukttekniske løsningene.

Sluk er plassert under dusjkabinett og har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Dette vanskeliggjør kontroll av slukets tilstand, samt tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Begrenset tilgang kan også medføre utfordringer med vedlikehold, og øker risikoen for tilstopping over tid.

Samlet sett medfører forholdene en viss usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Våtrommet er etablert i en periode hvor det normalt var krav om uavhengig kontroll av våtromsarbeider. Det foreligger imidlertid ingen dokumentasjon på at slik kontroll er gjennomført, noe som medfører usikkerhet knyttet til utførelsen og kvaliteten på de fukttekniske løsningene.

Sluk er plassert under dusjkabinett og har begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og rengjøring. Dette vanskeliggjør kontroll av slukets tilstand, samt tilslutning mellom sluk og tettesjikt. Begrenset tilgang kan også medføre utfordringer med vedlikehold, og øker risikoen for tilstopping over tid.

Samlet sett gir forholdene en viss usikkerhet knyttet til våtrommets langsiktige funksjon og levetid.

KJELLER > BAD 2 - HYBELLEILIGHET

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med dusjkabinett, servant med tilhørende innredning og toalett med synlig systerne. Sanitærutstyret fremstår som funksjonell ved visuell kontroll og uten registrerte skader av vesentlig betydning.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > BAD 2 - HYBELLEILIGHET

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert mekanisk avtrekk i rommet. Funksjonstest er gjennomført og avtrekket vurderes å fungere tilfredsstillende.

Tilluft er ivaretatt via luftespalte under dør, noe som gir forutsetning for tilfredsstillende luftutskifting.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > BAD 2 - HYBELLEILIGHET

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Murvegg med våtrom på andre siden.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerommet er tidligere benyttet som bad, og fremstår som av eldre dato, antatt fra 1970-tallet. Vanntilførsel til tidligere sanitærutstyr er blendet, og rommet benyttes i dag som vaskerom med opplegg for vaskemaskin.

Rommet har nytt vindu (2025), men bærer ellers preg av alder og slitasje, og fremstår med behov for oppgradering for å tilfredsstillere dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Dersom rommet skal benyttes videre som vaskerom, må det påregnes oppgradering. Rommet fremstår som av eldre dato og tilfredsstillere ikke dagens krav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet fremstår som av eldre dato og tilfredsstillere ikke dagens krav til våtrom. Dersom rommet skal benyttes videre som vaskerom, må det påregnes oppgradering av gulv og overflater, herunder etablering av tilfredsstillende tettesjikt og slukløsning.

Omfang og kostnader vil variere avhengig av valgt løsning og standard, men tiltak kan i enkelte tilfeller begrenses til enklere oppgraderinger av gulv og sluk. Det må imidlertid tas høyde for at mer omfattende arbeider kan bli nødvendig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført på vaskerommet. På bakgrunn av rommets alder, tilstand og registrerte avvik er det vurdert som lite hensiktsmessig å gjennomføre destruktive undersøkelser.

Vaskerommet fremstår som teknisk utdatert og med behov for oppgradering. Ytterligere undersøkelser vurderes derfor ikke å ha vesentlig betydning for den helhetlige tilstandsvurderingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må uansett renoveres.

1. ETASJE > BAD I TILKNYTNING TIL SOVEROM 1

TG 3 Generell

Beskrivelse

Bad i tilknytning til soverom i 1. etasje fremstår som av eldre dato, antatt fra 1970-tallet. Rommet bærer preg av alder og slitasje, og fremstår som teknisk utdatert. Vindu over badekar er i dusjsone, og er ikke i henhold til dagens standard.

Det er registrert skader på overflater, og utførelsen tilfredsstillere ikke dagens krav til våtrom. Våtrommene vurderes samlet å ha nådd eller overskredet forventet levetid.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet fremstår som av eldre dato og bærer preg av betydelig slitasje. Det er registrert skader på overflater, herunder ødelagt gulvbelegg og våtromstapet.

Sanitærutstyr og innredning fremstår som utdatert og med slitasje som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad i tilknytning til soverom i 1. etasje fremstår som teknisk utdatert med skader i overflater. Forholdene medfører høy risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner ved normal bruk.

Våtrommet vurderes å ha passert forventet levetid, og det må påregnes full renovering for å oppnå tilfredsstillende funksjon og dagens tekniske krav.

Ved renovering bør det også vurderes å prosjektere løsninger som reduserer fuktbelastning i våtsone, herunder hensiktsmessig plassering eller utbedring av vindu i tilknytning til badekar. Prosjektere bort vindu, eller erstatte det med vindu i pvc eller aluminium.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD I TILKNYTNING TIL SOVEROM 1

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført på badrom i tilknytning til soverom i 1. etasje. Dette skyldes at aktuelle målepunkter er utilgjengelige, blant annet som følge av fastmontert innredning/skap, samt at øvrige aktuelle områder ligger i yttervegg.

På bakgrunn av dette er det ikke funnet mulig å gjennomføre hulltaking uten unødvendig inngripen i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Hulltaking er ikke utført på badrom i tilknytning til soverom i 1. etasje. Det er vurdert som lite hensiktsmessig å gjennomføre destruktive inngrep, da rommets oppbygning og tilgjengelighet vanskeliggjør dette.

Videre er det registrert flere avvik og forhold som allerede tilsier at våtrommet har overskredet forventet levetid og har behov for full renovering. Ytterligere undersøkelser vurderes derfor som unødvendige for den helhetlige tilstandsvurderingen.

Konsekvens/tiltak

Badet må uansett totalrenoveres.

1. ETASJE > BAD 2 - GJESTEBAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet fremstår som av eldre dato, antatt fra 1970-tallet, og bærer preg av betydelig slitasje. Vegger er utført med baderomsplater av eldre type.

Sanitærutstyr og innredning fremstår som utdatert og med slitasje som følge av alder og bruk. Rommet er innredet med dusjhjørne.

Det er etablert ventilasjon direkte opp i kaldt loftsrom.

Badet er i bruk i dag, og fungerer.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet fremstår som av eldre dato, antatt fra 1970-tallet, og er teknisk utdatert. Overflater og materialer bærer preg av langvarig bruk og slitasje, noe som har medført redusert funksjon og tilstand.

Vegger er utført med baderomsplater av eldre type, og rommet er innredet med dusjhjørne. Sanitærutstyr og innredning fremstår som utdatert og preget av alder.

Det er etablert ventilasjon direkte opp i kaldt loftsrom. Løsningen vurderes som lite hensiktsmessig, og kan medføre uheldig fukttransport til kald sone.

Avvikene vurderes i hovedsak å skyldes alder, slitasje og tidligere byggetyper.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsoner, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Baderommet fremstår som teknisk utdatert med avvik i materialer og løsninger. Forholdene medfører økt risiko for fuktinntrengning og påfølgende skader i underliggende konstruksjoner ved bruk.

Ventilasjonsløsning med avtrekk direkte til kaldt loft vurderes som uheldig, og kan medføre fukttransport til loftsrom med risiko for kondens og fuktskader.

Det må påregnes full renovering av baderommet for å oppnå tilfredsstillende funksjon og dagens tekniske krav. Ved renovering bør det prosjekteres og etableres forskriftsmessig ventilasjon ført helt ut til det fri.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD 2 - GJESTEBAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført. På bakgrunn av våtrommets alder, tilstand og registrerte avvik er det vurdert som unødvendig å gjennomføre ytterligere destruktive undersøkelser.

Vurderingen av våtrommet er basert på synlige forhold og opplysninger, og det foreligger allerede indikasjoner på at rommet har overskredet forventet levetid og har behov for full renovering.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.
- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Ventilasjonsløsning med avtrekk direkte til kaldt loftsrom medfører at fuktig luft fra våtrom føres inn i en kald sone. Dette kan gi kondensdannelse på kalde overflater, med påfølgende risiko for fuktskader, mugg- og soppvekst i loftsrom og tilstøtende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

Manglende ventilasjon i loftsrommet forsterker risikoen, da fuktig luft i liten grad transporteres bort. Over tid kan dette medføre oppfukning av treverk og isolasjon, redusert levetid på konstruksjoner og dårlig inneklima.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN UTLIEIDEL

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet fremstår som enkelt og funksjonelt med standard kjøkkeninnredning. Innredningen består av glatte fronter med benkeplate og nedfelt oppvaskkum. Det er integrert stekeovn og platetopp, samt oppvaskmaskin.

Det er montert ventilator over kokeplass, men ikke komfyrvakt.

Det er ikke registrert installert automatisk vannstopp (waterguard), og det er heller ikke etablert lett tilgjengelige stoppekraner for vann under kjøkkenbenk.

Kjøkkenet vurderes å ha enkel standard, men fremstår som brukbart med normal funksjon.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN UTLEIEDEL

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk ført direkte ut gjennom yttervegg. Løsningen vurderes som hensiktsmessig for bortledning av matos og fukt.

Funksjonstest er gjennomført, og det vurderes med rimelig grad av sannsynlighet at avtrekk føres til friluft. Dette er også opplyst av eier.

Det er imidlertid ikke registrert tydelig økt luftstrøm ved utvendig kontroll, og løsningen kan derfor ikke bekrefte fullt ut. Forholdet vurderes som noe usikkert.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN 2 - HYBELLEILIGHET

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hybelkjøkkenet fremstår som enkelt og funksjonelt med begrenset innredning. Det er etablert benkeskap med oppvaskkum, kokeplate og kjøleskap med integrert fryseboks.

Det er montert ventilator over kokeplass. Ventilasjonsløsningen er ikke nærmere verifisert, og det er usikkert om avtrekk føres til friluft eller går i omluft.

Innredning og utstyr bærer preg av enkel standard, men vurderes å være i funksjonell stand.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

KJELLER > STUE/KJØKKEN 2 - HYBELLEILIGHET

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over kokeplass. Det vurderes at løsningen er basert på omluft med kullfilter, da det ikke er påvist avtrekk ført til friluft.

Denne typen løsning medfører at matos og fukt i mindre grad transporteres ut av boligen sammenlignet med direkte avtrekk.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet fremstår som moderne og funksjonelt, og er opplyst å være fra 2018. Innredningen består av profilerte fronter med integrerte hvitevarer og benkeplate med pålimt oppvaskkum. Det er god skap- og benkeplass, og løsningen vurderes som hensiktsmessig.

Det er etablert kjøkkenventilasjon med avtrekk. Vindu i tilknytning til kjøkkenet er fra 2018.

Rørinstallasjoner er i hovedsak skjult i innredning. Det er ikke registrert installert automatisk vannstopp (waterguard) under kjøkkenbenk.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er utstyrt med mekanisk avtrekk ført direkte ut gjennom yttervegg. Løsningen vurderes som hensiktsmessig for bortledning av matos og fukt.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Boligen har vannrør av varierende alder og utførelse. Deler av anlegget er oppgradert i senere tid, herunder er det i forbindelse med etablering av utleieenhet i kjeller installert moderne rør-i-rør-system.

Øvrige deler av boligen har vannrør av eldre dato, hovedsakelig i form av tradisjonelle kobberør. Anlegget fremstår som en kombinasjon av eldre og nyere installasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Hovedstoppekran er plassert i utleiedel, og har dermed begrenset tilgjengelighet for øvrige deler av boligen. Dette kan medføre utfordringer ved behov for rask avstengning av vann.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Plassering av hovedstoppekran i utleiedel medfører begrenset tilgjengelighet ved behov for rask avstengning av vann. Dette kan gi forsinket reaksjonstid ved lekkasjer eller andre hendelser.

Det anbefales å etablere lett tilgjengelig stoppekran for hoveddel av boligen, eventuelt supplere med ekstra avstengningsmuligheter.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Avløpsrør er delvis av nyere dato i plast, herunder i forbindelse med etablering av utleiedeler i kjeller.

Det er også registrert plastavløp i tilknytning til eldre våtrom. For øvrige deler av anlegget er utførelse og materialvalg ikke kjent, da disse ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Avløpsanlegget er delvis fornyet med plastrør i forbindelse med etablering av utleiedeler i kjeller. Øvrige deler av anlegget er av ukjent utførelse og alder.

På gjestebad er det registrert en uvanlig løsning med lufterør fra WC ført inn i rommet. Løsningen fremstår som en form for lufting/tilluft til avløpssystemet, men vurderes som lite hensiktsmessig sammenlignet med tradisjonell lufting ført over tak.

Det er ikke registrert lukt fra løsningen på befaringsdagen, men utførelsen avviker fra vanlig praksis.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Det er opplyst av eier om at det ikke er lufting av avløpsanlegget. Dette bør etableres.
- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- Tiltak:

Ukjent utførelse og alder på deler av avløpsanlegget medfører usikkerhet knyttet til tilstand og restlevetid. Eldre eller skjulte rørføringer kan ha økt risiko for lekkasjer eller svikt over tid.

Den registrerte løsningen med lufterør fra WC ført inn i rommet vurderes som lite hensiktsmessig, og kan medføre uheldig lufting av avløpssystemet. Dette kan over tid gi risiko for luktproblemer og redusert funksjon sammenlignet med tradisjonell lufting ført over tak.

Det anbefales å etablere forskriftsmessig lufting av avløpssystemet ført til friluft. Ved fremtidige oppgraderinger bør øvrige deler av avløpsanlegget vurderes for utskifting til moderne løsninger.

TO 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er i hovedsak basert på naturlig ventilasjon. Loft over himling er inspisert, og det er etablert lufting i hver ende av bygningen.

Det er ikke registrert egne ventiler i loftsrom mellom knevegg og tilstøtende soverom i 2. etasje. Lufting skjer her via åpning av vinduer.

Fra gjestebad er det etablert ventilasjon ført direkte opp i kaldt loftsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Det er påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Det er ikke etablert egne ventiler i loftsrom mellom knevegg og tilstøtende soverom i 2. etasje. Lufting er i hovedsak basert på åpning av vinduer.

I ett av loftsrommene er det i tillegg tilført luft fra gjestebad via ventilasjonsløsning ført opp i rommet. Løsningen medfører at luft fra våtrom tilføres kaldt loftsrom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Det anbefales å etablere egne ventiler i loftsrom for å sikre tilfredsstillende luftutskifting.

Videre bør ventilasjon fra gjestebad prosjekteres og føres til friluft via kanal, enten gjennom yttervegg eller tak, slik at luft ikke tilføres kaldt loftsrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TO 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med vannbårent varmeanlegg basert på bergvarme. Anlegget består av akkumulatortank, ekspansjonskar, sirkulasjonspumpe og fordelersystem med tilhørende rørføringer og ventiler.

Installasjonene fremstår som en kombinasjon av nyere og eldre komponenter. Anlegget er visuelt inspisert uten at det er foretatt funksjonstesting.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet vannbårent varmeanlegg basert på bergvarme. Det er etablert to energibrønner med dybde ca. 160 meter, hvor varme hentes fra grunnen via lukket væskesystem.

Anlegget består av varmepumpe med tilhørende akkumulatortank/bereder, ekspansjonskar, sirkulasjonspumpe og fordelingsystem for varme. Rørføringer fremstår som en kombinasjon av nyere installasjoner og eldre anlegg.

Bergvarmeanlegg gir generelt en energieffektiv og stabil oppvarmingsløsning med lavere driftskostnader sammenlignet med tradisjonelle oppvarmingssystemer.

Det er ikke foretatt funksjonstesting av anlegget utover visuell kontroll.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er installert varmtvannsbereder fra 2012 med kapasitet ca. 287 liter.

Berederen er tilkoblet med rør-i-rør-system (PEX). Det er ikke registrert tradisjonelle kobberstusser før overgang til plastrør.

Berederen er fast elektrisk tilkoblet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

TG 1 Vannbåren varme

Beskrivelse

Boligen er oppvarmet via vannbårent varmeanlegg tilknyttet bergvarme. Varmen distribueres til boligen via radiatorer.

Anlegget fremstår som funksjonelt ved visuell kontroll. Det er ikke foretatt nærmere funksjonstesting av anlegget.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med sikringskap med automatsikringer, jordfeilbrytere og overspenningsvern. Det er montert AMS-måler og kursfortegnelse er tilgjengelig.

Det elektriske anlegget fremstår som delvis oppgradert, med en kombinasjon av eldre og nyere installasjoner.

Det foreligger tilstandsrapport (el-kontroll) som avdekker enkelte avvik og mangler ved anlegget.

Vurderingen er basert på visuell inspeksjon, og det er ikke foretatt funksjonstesting av det elektriske anlegget.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det foreligger ikke samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Det opplyses imidlertid at det nylig er gjennomført kontroll av anlegget av fagkyndig personell, hvor anlegget er vurdert og funnet i orden.

Kontroll ble utført samme dag som befaringen, og vurderingen er basert på opplysninger gitt på stedet. Dokumentasjon fra kontrollen forelå ikke ved befaringstidspunktet.

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring for det elektriske anlegget. Det er imidlertid opplyst at anlegget er kontrollert av fagkyndig personell samme dag som befaringen (09.04.2026), og at det ikke ble avdekket avvik.

Dokumentasjon fra kontrollen forelå ikke ved befaringstidspunktet. Det anbefales at slik dokumentasjon innhentes og oppbevares.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen i området er ikke nærmere undersøkt i forbindelse med denne tilstandsrapporten. Generelt består byggegrunn i området av varierende masser, typisk stedlige løsmasser over berg.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på grunnforhold eller fundamentering. Vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner og generelle erfaringstall.

Det er ikke registrert forhold ved befaringen som tilsier setningsskader utover det som er normalt for bygningens alder og konstruksjon.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at det er utført dreneringsarbeider rundt boligen i 2020. I den forbindelse er det etablert knotteplast langs grunnmur.

Tiltaket anses å være av nyere dato, og vil normalt bidra til forbedret fuksikring av konstruksjonen. Arbeidene er ikke nærmere kontrollert, og det foreligger ikke dokumentasjon ved befaringstidspunktet.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

Det er registrert manglende topplist på knotteplast flere steder. Der topplist er montert, fremstår utførelsen som mangelfull.

Manglende og utilstrekkelig utført topplist kan medføre at vann og fukt ledes bak knotteplasten, noe som reduserer funksjonen til dreneringsløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Manglende og mangelfullt montert topplist medfører risiko for at vann og fukt trenger ned bak knotteplasten, noe som kan redusere effekten av dreneringssystemet og gi økt fuktbelastning på grunnmur.

Det må utføres montering av topplist langs hele avslutningen av knotteplasten, samt utbedring av eksisterende montering der denne ikke er tilfredsstillende.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er fundamentert med antatt stripefundamenter i betong, hvilket er vanlig for byggeperioden. Grunnmur er utført i betongkonstruksjon.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og generell byggeskikk for tilsvarende boliger, da konstruksjonen ikke er åpnet.

TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger på relativt flatt terreng. Terrengforholdene vurderes som oversiktlige, uten forhold som tilsier økt risiko ved normal bruk.

TG 1 Oljetank

Beskrivelse

Det opplyses at det tidligere har vært nedgravd oljetank i tilknytning til eiendommen. Tanken er sanert, nedgravd og fylt med grus.

Det er fremlagt dokumentasjon på utført sanering ved befaringstidspunktet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det er ikke foretatt en fullstendig vurdering av HMS-forhold i boligen. Vurderingen er begrenset til visuelle observasjoner gjort i forbindelse med befaringen.

Det kan ikke utelukkes at det forekommer forhold som kan ha betydning for helse, miljø eller sikkerhet, herunder eldre bygningsmaterialer, tekniske installasjoner eller løsninger som ikke tilfredsstillers dagens krav.

Det er registrert lav rekkverkshøyde på terrasse, noe som kan medføre økt risiko for fall. Videre er det observert installert utstyr for reduksjon av radon i utleiedel.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger for å verifisere nivåer, og eventuelt iverksette nødvendige tiltak basert på måleresultater.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

357 m²/357 m²

Enebolig: 2 Entré, 3 Gang, Teknisk rom, Garasje, 5 Soverom, 2 Stue/kjøkken, Arbeidsrom, Trapperom, 4 Bad, Bad/vaskerom, Garderobe, Stue, Spisestue, Kjøkken, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 0

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 10 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

0

Konklusjon markedsverdi

0

Markedsvurdering

Fastsettelse av markedsverdi ligger utenfor rammen av dette oppdraget og er normalt en del av eiendomsmeglerens ansvarsområde i forbindelse med salg av eiendom. Markedsverdi påvirkes av en rekke forhold, herunder etterspørsel, beliggenhet, standard, samt markedssituasjonen på vurderingstidspunktet.

Det er derfor ikke foretatt noen konkret markedsvurdering i denne rapporten. For vurdering av forventet salgspris anbefales det å kontakte eiendomsmegler med lokalkunnskap i området.

Sammenlignbare salg

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Teknisk verdi er et beregnet anslag som tar utgangspunkt i bygningens oppføringskostnad (gjenanskaffelsesverdi) fratrukket verdiforringelse som følge av alder, slitasje, elde og eventuelle påviste avvik. Verdien gjenspeiler bygningens tekniske tilstand og restverdi på vurderingstidspunktet. Beregningen er basert på erfaringsmessige enhetspriser og skjønnsmessige vurderinger, og må ikke forveksles med markedsverdi. Teknisk verdi vil normalt avvike fra det eiendommen kan oppnå i markedet, da forhold som beliggenhet, etterspørsel og standard utover det rent tekniske ikke inngår i denne verdifastsettelsen.	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	10 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	10 000

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 000
--	------------	---------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

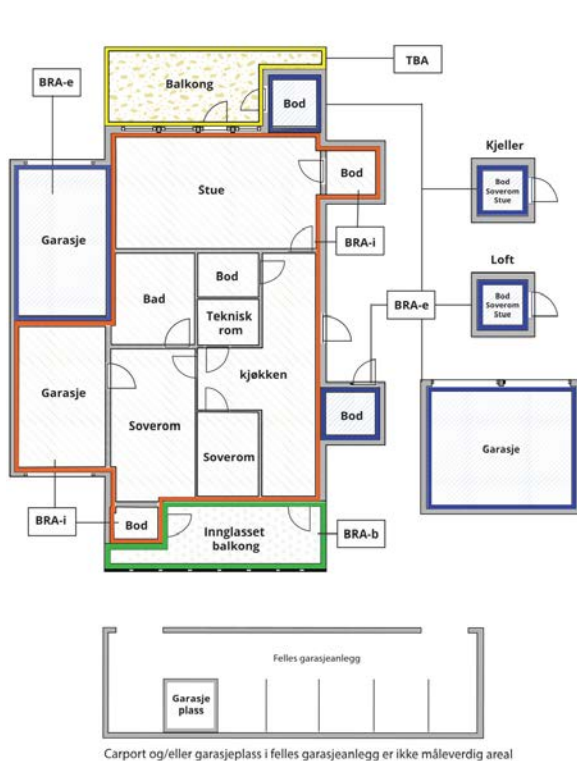
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Carport 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 boder
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 bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	138			138			138
1. Etasje	153			153	32		153
2. Etasje	66			66		28	94
SUM	357				32	28	385
SUM BRA	357						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Entré - hovedinngang, gang - med inngang til 2 hybler og hovedenhet i 1. etg., teknisk rom - med inngang fra ute, garasje, soverom - utleiedel, stue/kjøkken utleiedel, stue/kjøkken 2 - hybelleilighet, arbeidsrom - hybelleilighet, trapperom - opp til 1. etg., entré 2 - inn fra utside utleiedel, egen inngang., bad - utleiedel, bad 2 - hybelleilighet		
1. Etasje	Gang, bad/vaskerom, soverom 1, garderobe i tilknytning til soverom 1, bad i tilknytning til soverom 1, stue, spisestue, kjøkken, bad 2 - gjestebad		
2. Etasje	Gang, soverom 2, soverom 3, soverom 4, 4 loftboder i tilknytning til soverommene i 2. etg.		

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det bemerkes at det er den delen som benevnes som utleiedel, som er godkjent. Den andre delen, omtalt som hybelleilighet er ikke godkjent til utleie annet enn det den er spesifisert som i bruk.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.4.2026	Endre Knutsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	147	26		0	1426.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ringduevegen 11 D

Hjemmelshaver

Halvorsen Jon Boye, Halvorsen Linda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og rolig boligområde i Maura i Nannestad kommune. Området er hovedsakelig bebygget med eneboliger og småhusbebyggelse, og fremstår som barnevennlig med lite gjennomgangstrafikk.

Det er kort avstand til dagligvarebutikk, skole og barnehage, samt gode rekreasjonsmuligheter i nærområdet med turstier og grøntområder. Området gir gode muligheter for friluftsliv både sommer og vinter.

Det er relativt kort avstand til Jessheim med et bredt servicetilbud, og til Oslo Lufthavn Gardermoen. For pendlere er det god adkomst til hovedveinettet, som gir effektiv forbindelse mot Oslo og øvrige deler av Romerike.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei frem til området, med videre adkomst via intern boligvei. Adkomstforholdene vurderes som gode, med enkel tilkomst til eiendommen.

Det er etablert innkjøring til tomten med parkering på egen grunn.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer og beplantning, samt adkomst og parkeringsmuligheter på egen grunn.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke fremlagt opplysninger om spesielle tinglyste forhold av betydning for eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN



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

Linda Halvorsen

Jon Boye Halvorsen

Boligen

Ringduevegen 11D

2032 Maura

3238-147/26/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Bad 1. etg ved soverom: Tapet har løsnet fra veggene stedvis, sprekk i gulvbelegg ved dør.
Bad 1. etg i hall: Tidligere vannklosett var montert med skruer som perforerer gulvbelegg.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til nytt toalett. Gjort av rørlegger i familien.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Liten lekkasje ved pipe grunnet stenforsskyvning og dårlig underlagspapp. Begrenset omfang, vann drypp inn til bod i 2. etg.

Vanninntrengning fra taknedløp til disponibelt rom hybel rom kjeller. Vann inn bak utforet vegg og under oppforet gulv. Omfang gulv ca 3 kvm.

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Gulv og vegger åpnet, konstruksjonen avfuktet. Overflater fornyet.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Tak og beslag- Blikkenslager

Beskrivelse av arbeidet: Blikkenslager arbeid utført av Blikkenslager. Dokumentasjonen forefinnes.

Ufaglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Takstein, underlagspapp, lekter og sløyfer er fjernet og sjekket råteskader. Lagt diffusjonsåpen underlagspapp type mataki. Nye sløyfer, lekter og montering Skarpnes betongtakstein. Alt er gjort i følge leggeanvisning.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn flere vinduer gjennom årenes løp.

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

♦ **Ja**

Terrassedør soverom 1. etg punktert glass.
Soverom 2. etg punktert glass.
Gang kjeller råte vindu.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Boligen var drenert etter standard 1947, teglrør, ingen drengplast.

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

- 1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye drengsrør i plast med fall. Montering platons knottepapp. Lagt fiberduk over drengsrør og fylt opp med drenerende masser.

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Beskrivelse av arbeidet: Beskrevet under punkt 9.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Samtlige vegger med unntak av inngangsparti.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Defekt kretskort 2024. Byttet på garanti.

Vært lekkasje på trykktransmitter i 2025. Jobb utført av Kultek.

I forbindelse med feilsøk ang kompressor ble det skiftet kondensatorer og softstarter. Utført av Kultek.

Kompressor på varmepumpe væske/vann defekt.

Byttet på garanti 2026.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



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

Firmanavn: Kultek AS

Beskrivelse av arbeidet: Se punkt nr. 17.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

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

Firmanavn: Eidsvoll grunnboring

Beskrivelse av arbeidet: Boret 2 hull for brinerør.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Vvs Gruppen v/ Tim Halvorsen

Beskrivelse av arbeidet: Montert rør på miljøside tilhørende varmepumpe. Rørføring til radiatorer i henhold til punkt om innvendig rør.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Beskrivelse av arbeidet: Montert peisovn. Godkjent av Romerike Brann ved tilsyn 2025. Dokumentert.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Gammel oljetank sanert og ikke i bruk.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Ja

Saneringsarbeider utført av godkjent saneringsfirma. Dokumentasjon forefinnes.

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

♦ Ja

Defekt hovedinntaksikring som er utbedret.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

Firmanavn: K2 elektro

Beskrivelse av arbeidet: Dokumentasjon ligger i Boligmappa

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

Firmanavn: MR Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Levering/montering av el-billader.

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Diverse arbeid fra 2013- 2018. Gjort i samråd med elektriker. Mangler dokumentasjon.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

Beskrivelse av arbeidet: Ombygging av kjøkken diverse arbeider 2018. Gjort av elektriker i familie. Mangler dokumentasjon.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Påbygg 1976

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Kjeller utført av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Kun en del.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Det er kun en utleiedel som er godkjent i boligen.
Har eget bruksnr.

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

♦ **Ja**

Ca 6-7 år siden. Kun målt med canary måleinstrument.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon

Brannforebyggende Elkontroll NEK 405-2



Dal Elektriske AS

Telefon: 63 92 20 50

Elektroinstallatør	
Firma/Navn:	Dal Elektriske AS
Kontaktperson:	Frank Alexander Gjødingseter
Adresse:	Folkeparken 2
Postnr/Sted:	2072 Dal
Telefon:	63922050
E-post:	firmapost@dal-el.no

Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Jon Boye Halvorsen
Kontaktperson:	
Adresse:	Ringduevegen 11 D
Postnr/Sted:	2032 MAURA
Telefon/Mobil:	45374862
E-post:	jonhalvorsen949@gmail.com

Ordre	
Ordrenummer:	73011

Kunde	
Kundennummer:	13985

Anleggsadresse			
Anleggssted:	Jon Boye Halvorsen		
Adresse:	Ringduevegen 11 D		
Postnr/Sted	2032	MAURA	Boligmappen.:

Anlegg - Kontaktperson			
<input checked="" type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input type="checkbox"/> Annet	Telefon: 45374862
Navn:	Jon Boye Halvorsen		E-post:

Anleggsbeskrivelse			
Type anlegg:	Bolighus		Byggeår: 1947, påbygd i 1976.
Utført iht:	<input checked="" type="checkbox"/> NEK 400	Utg: 2018	Senere utbedret: Kjøkken 2. et. pusset opp i 2018. Elbillader montert i 2021. Mesteparten av anlegget, kabling og elkompener byttet siden byggeår, ukjent tidsfestelse.
	<input type="checkbox"/> Annet	Beskr: Rødboka for opprinnelig installasjon.	

Merknader			
Må utbedres omgående:			
Må utbedres innen angitt frist:			
Forslag til forbedringer:			
Frist for utbedring:		Neste periodiske kontroll:	

Sjekkpunkt				
Måling/prøving		Kommentar	Verdi	OK
Isolasjonsresistansen på installasjonen	<input checked="" type="checkbox"/>		2.2 MΩ	<input checked="" type="checkbox"/>
Temperatur/Varmgang i fordeling	<input checked="" type="checkbox"/>		34,5 °C	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontinuitet i jordledninger og utjevninger	<input checked="" type="checkbox"/>	Se jording	Ω	<input checked="" type="checkbox"/>
Jordfeilbryter/jordfeilvarsler/utkobling/lyd	<input checked="" type="checkbox"/>	Målt fra stikk i kjeller	27	<input checked="" type="checkbox"/>
Overgangsmotstand til jord	<input checked="" type="checkbox"/>		Ω	<input checked="" type="checkbox"/>
Automatisk utkobling	<input checked="" type="checkbox"/>	Målt i stikk stue kjeller	338 A	<input checked="" type="checkbox"/>
Gulv- og veggresistans	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
Andre målinger	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>
SELV, PELV og elektrisk adskillelse	<input checked="" type="checkbox"/>		MΩ	<input checked="" type="checkbox"/>

Sjekkpunkt			
Sikringsskap		Kommentar	Rettet
Tilgjengelig for ettersyn	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Merking av kurser og utstyr	<input checked="" type="checkbox"/>	Tre kurser uten merking skap i 1. et.	<input checked="" type="checkbox"/>
Defekt utstyr, bunnskruer, sikringsautomater/elementer og rengjøring	<input checked="" type="checkbox"/>	Defekt jfa. F5. Defekt jfa. F15. Løser ikke ut på testknapp.	<input checked="" type="checkbox"/>
Forhold mellom kabler og vern	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Utstyrets kapslingsgrad	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Kabelinnføringer	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Tilkoblinger og varmgang	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Overspenningsvern	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Jording		Kommentar	Rettet
Hovedjord tilkoblet	<input checked="" type="checkbox"/>	0,1 jordelektrode ved vanninntak.	<input type="checkbox"/>
Tilleggsutjevningsforbindelser	<input checked="" type="checkbox"/>	Utjevnet ved vanninntak	<input type="checkbox"/>
Jording av stikkontakter og utstyr	<input checked="" type="checkbox"/>	3x stikk i kjellergang mangler jord. Oppnår ikke jordkontakt med panelovn bad 2. et. Utelamper ved inngang uten jord. Defekt stikk garasje uten jord. Målt 3,1 Ohm i stikk på soverom 3. et. Stikk uten jord i tak garasje. Målt 3,0 Ohm på stikk på sov i 3. et. (Bad 2. et stikk i høyre baderomsarmatur måles til 1.1 Ohm. Ikke rettet etter ønske fra kunde, da det forutsettes at badet skal rehabiliteres.)2x utestikk uten jord veranda 2. et.	<input checked="" type="checkbox"/>
Installasjon		Kommentar	Rettet
Bruksendring	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger, motorer med mer	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Utstyrets kapslingsgrad	<input checked="" type="checkbox"/>	Åpne koblinger på bod i 3. et. Defekt stikk garasje. Veggbok uten lokk ved veranda 2. et. Åpne koblinger til spotter ved inngangsparti.	<input checked="" type="checkbox"/>
Utstyr montert ihht monteringsanvisninger	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Vedlikehold av utstyr	<input checked="" type="checkbox"/>	Løs stikk på bad i hybel kjeller. Løs stikk gang 2. et. Defekt utestikk veranda 2. et. Løs utelampe ved inngangsparti. Løs bryter i bod 3. et. Løs stikk stue 2. et.	<input checked="" type="checkbox"/>
Kabler, ledninger og bevegelige ledninger	<input checked="" type="checkbox"/>	Løs kabel ved sikringsskap. Kabel avmantlet utenfor lampe på vaskerom 2. et. Permanent bruk av skjøteledning til varmepumpe. Permanent bruk av skjøteledning på ovn i garasje. Knekt k-rør i bod 3. et. Løs kabel til panelovn bad 2. et. Løs kabel til taklampe garderobe 2. et. Tilledninger til stek/mikro koblet rett i Wago uten strekkavlaster bak bakplate i kjøkkeninnredning.	<input checked="" type="checkbox"/>
Branntetting	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Belysningsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	(Baderomsarmatur 2. et. med dårlig kontakt til lysrør anbefales byttet. Ikke rettet etter ønske fra kunde, da det forutsettes at badet blir rehabilitert.) Løs taklampe med kabel avmantlet utenfor deksel i garasje. Lampe uten kuppel på bod 3. et. Lampe uten kuppel i bod 3. et.	<input checked="" type="checkbox"/>
Varmeanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Dokumentasjon på installasjoner utført etter 1999	<input checked="" type="checkbox"/>	Det forelå ikke samsvarserklæring på elarbeider kjøkken 2018.	<input type="checkbox"/>
Generell betraktning om den faste installasjonens tilstand	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Eventuelt	<input checked="" type="checkbox"/>	Baderomsarmatur på bad 1. etg ble ikke byttet etter ønske fra kunde, da det forutsettes at badet skal rehabiliteres.	<input type="checkbox"/>
Brannvern		Kommentar	Rettet
Brannslukningsutstyr og rømningsveier	<input checked="" type="checkbox"/>	Anbefalt anskaffelse av større pulverapparater i hybler i kjeller.	<input checked="" type="checkbox"/>
Brannvarslingsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Elkontrollen

Rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon

Brannforebyggende Elkontroll NEK 405-2

Informasjon		Kommentar	Rettet
Eier/brukers ansvar	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Samsvarserklæring og dokumentasjon	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Belysning og varme	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Kabler og skjøteledninger	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Spesielle hensyn i barnerom	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Forsvarlig bruk av forbruksapparater	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Informasjon		Kommentar	Rettet
Overspenningsvern	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Jordfeilbryter	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>
Batteribytte på røykvarsler	<input checked="" type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>

Sjekkpunkt

Generelt		Kommentar	OK
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>



Denne dokumentasjonen er i samsvar med NELFOs standardiserte sjekklister og dokumentasjonsskjema. Bruk alltid en registrert elinstallatør som er medlem av NELFO.


medlem av nelfo

Gjennomgang og kontroll av den elektriske installasjonen er basert på visuell kontroll, evt. kontrollmålinger, eksisterende dokumentasjon samt oppdragsgivers påvisninger og informasjon. Demontering av utstyr foretas kun ved mistanke om feil/mangler. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler som en normalt aktsom gjennomgang av oppdraget ikke kan avdekke. Kontrollen tilfredsstiller kravene i NEK 405 (krever gyldig sertifikatnummer i signaturfelt).


Kommentarer:

Retting av avvik ifm el-kontroll

Kontrollert av:

Navn:	Gjøystdal Jonas		
Dato:	12.03.2026	Sertifikat:	804. 26-90
Signatur:			

Rettet av:

Navn:	Jonas Gjøystdal		
Dato:	09.04.2026		
Signatur:			

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3238-147/26, Ringduevegen 11D, 2032 MAURA



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	06.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	06.04.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

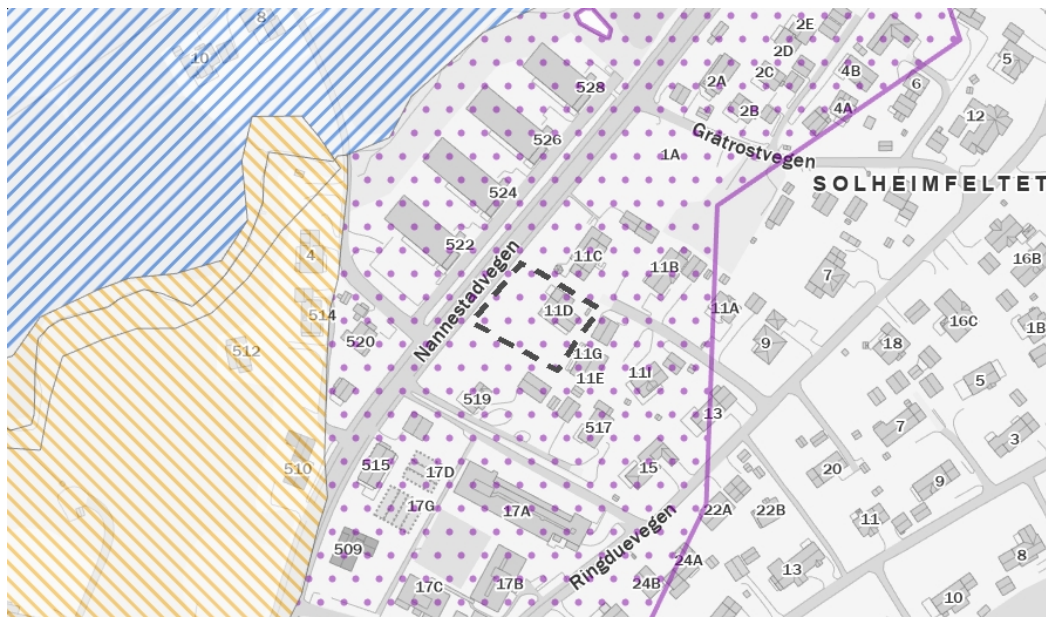
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	1.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	5.8 km
Flomfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	06.04.2026	Ikke funnet	0.01 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.46 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.04.2026	Ikke funnet	0.11 km
Skredfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	38.4 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	40.1 km

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

Kvikkleire

Sist sjekket: 06.04.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

Ingen risiko for skred	Lav risiko for skred	Middels risiko for skred	Høy risiko for skred	Aktsomhetsområde
------------------------	----------------------	--------------------------	----------------------	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnemråder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnemråder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 06.04.2026

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



Tegnforklaring

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

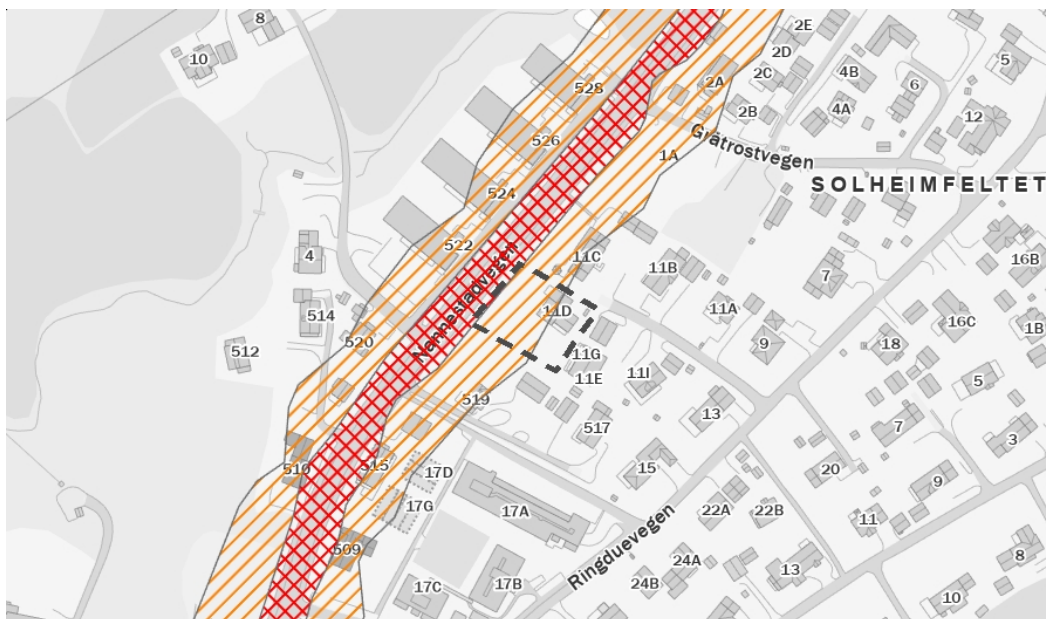
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parametrene i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parametrene er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Eiendom	3238 147/26		
Utskriftsdato	13.04.2026	Antall datasett	99

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

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

13 Berørte datasett

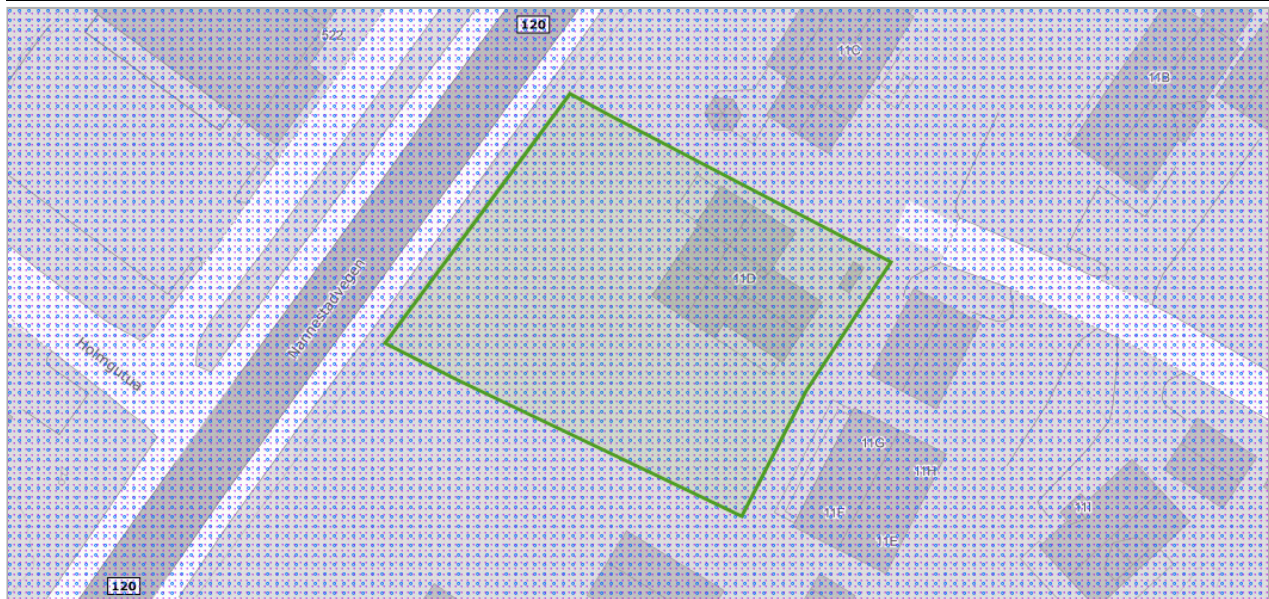
- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❶ Grus og pukk ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❶ Mulighet for marin leire ❶ Radon ❶ Tettsteder ❶ Verneplan for vassdrag | <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB-AR5 ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Marin grense ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Støykartlegging veg etter T-1442 ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd |
|---|--|

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❷ 100-meter belte kyst ❷ Aktsomhetskart for snøskred ❷ Akvakulturlokaliteter ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse ❷ Byggeforbudssoner kraftledninger ❷ Dyrkbar jord ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng ❷ FKB Tiltak ❷ FKB-bane ❷ Foreslåtte naturvernområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land ❷ Grunnvannsborehull ❷ Hoved- og biled ❷ Inngrepsfrie naturområder ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder ❷ Kulturlandskap - utvalgte ❷ Kulturminner - Brannsmittsområder ❷ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer ❷ Kvikkleire ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller ❷ Naturtyper - verdsatte ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) ❷ Reindrifft beitehage ❷ Reindrifft flyttleie ❷ Reindrifft høstvinterbeite årstidbeite ❷ Reindrifft oppsamlingsområde ❷ Reindrifft reinbeitedistrikt ❷ Reindrifft reindrifftsanlegg ❷ Reindrifft reinrestriksjonsområde ❷ Reindrifft sommerbeite årstidsbeite ❷ Reindrifft vårbeite årstidbeite ❷ Skredhendelser ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata ❷ Store fjellskred ❷ Støysoner Avinors lufthavner ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser ❷ Strategisk støykartlegging veg ❷ Trafikkmengde ❷ Turrutebasen ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0 ❷ Villreinområder | <ul style="list-style-type: none"> ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred ❷ Aktsomhetskart for steinsprang ❷ Ankringsområder ❷ Bergrettigheter ❷ Dybdedata ❷ Faresonekart for flom ❷ Fiskeplasser redskap ❷ FKB-arealbruk ❷ Flom - aktsomhetsområder ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø ❷ Forurenset grunn ❷ Gyteområder ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning ❷ Jordkvalitet ❷ Korallrev ❷ Kulturlandskap - verdifulle ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer ❷ Kulturminner - SEFRAK ❷ Kulturminner - Fredete bygninger ❷ Låssettingsplasser ❷ Markagrensa ❷ Naturtyper - Utvalgte ❷ Naturtyper på land (NiN) ❷ Naturvernområder ❷ Reindrifft ekspropriasjon reinekspriasjonsområde ❷ Reindrifft høstbeite årstidbeite ❷ Reindrifft konvensjonsområde reinkonvensjonsområde ❷ Reindrifft Reinavtaleområde ❷ Reindrifft reinbeiteområde ❷ Reindrifft reinkonsesjonsområde ❷ Reindrifft siidaområde ❷ Reindrifft trekkleie ❷ Reindrifft vinterbeite årstidbeite ❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter ❷ Statlig sikra friluftslivsområder ❷ Stormflo ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442 ❷ Tilgjengelighet ❷ Trafikkulykker ❷ Vannforekomster ❷ Vernskog ❷ Vindkraft |
|--|---|

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	12.04.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

	Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
	Kvikkleire aktsomhet dekning
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

FKB-AR5




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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

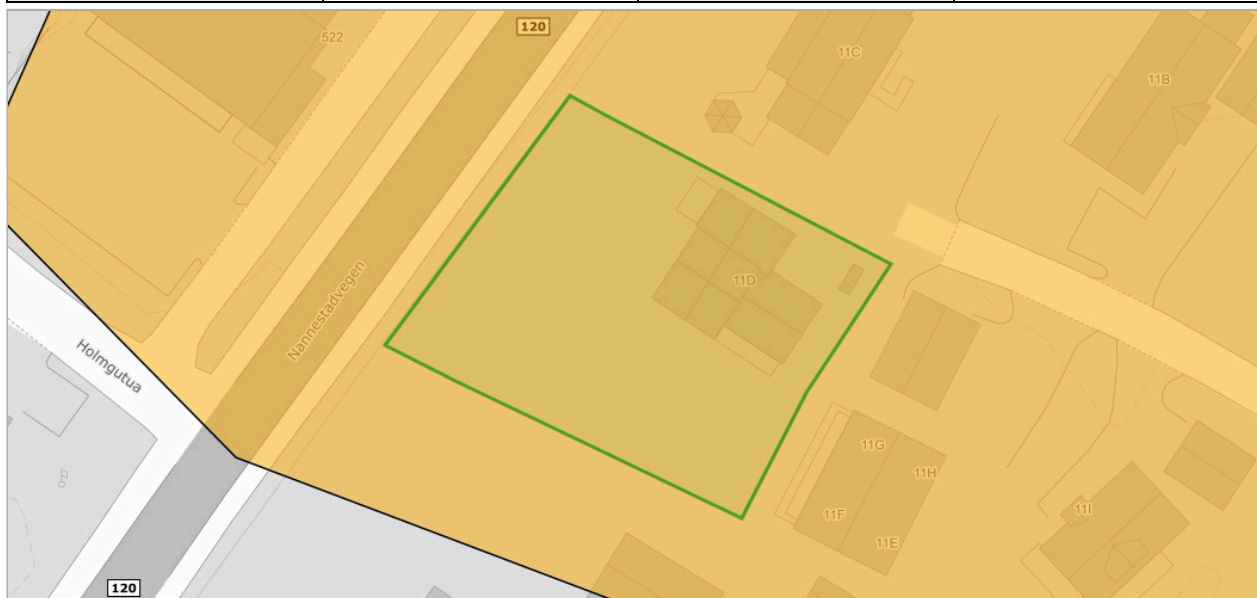
	Bebyggelse
	Skog
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de aller fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene er som råstoff til byggetekniske formål. NGU har laget en klassifisering av en forekomsts anvendbarhet, og ut fra kvalitet og beliggenhet gis en verddivurdering i form av viktighet. Forekomstene kan være lokalt meget viktige, viktige, lite viktige eller ikke være vurdert. Videre kan enkelte forekomster ha en større regional betydning, og vurderes da som regionalt eller nasjonalt viktig. Kriterier for å få koden nasjonalt viktig grus- eller pukkforekomst er blant annet forekomster med mulighet for betydelig eksport. I begrepet mulighet for å levere ligger også forekomster som ikke er i drift. Leveranse offshore betraktes som eksport. Videre er forekomster med mulighet til å være, eller bli, betydelig leverandør til et stort hjemmemarked vurdert som nasjonalt viktige. Dette gjelder vesentlig forekomster i nærheten av "storbyene", osloregionen ned til Grenland, samt Stavanger, Bergen og Trondheim, hvor det er knyttet arealkonflikter til bruken. Kriterier for å få koden regionalt viktig grus- eller pukkforekomst gjelder for forekomster som har leveranser innenfor en større region ut over egen kommune/fylke. Kystnære forekomster som har mulighet for leveranse per båt, eller at en forekomst har spesiell god kvalitet for anvendelse til veg- og betongformål, karakteriseres også som regionalt viktig.

Tegnforklaring

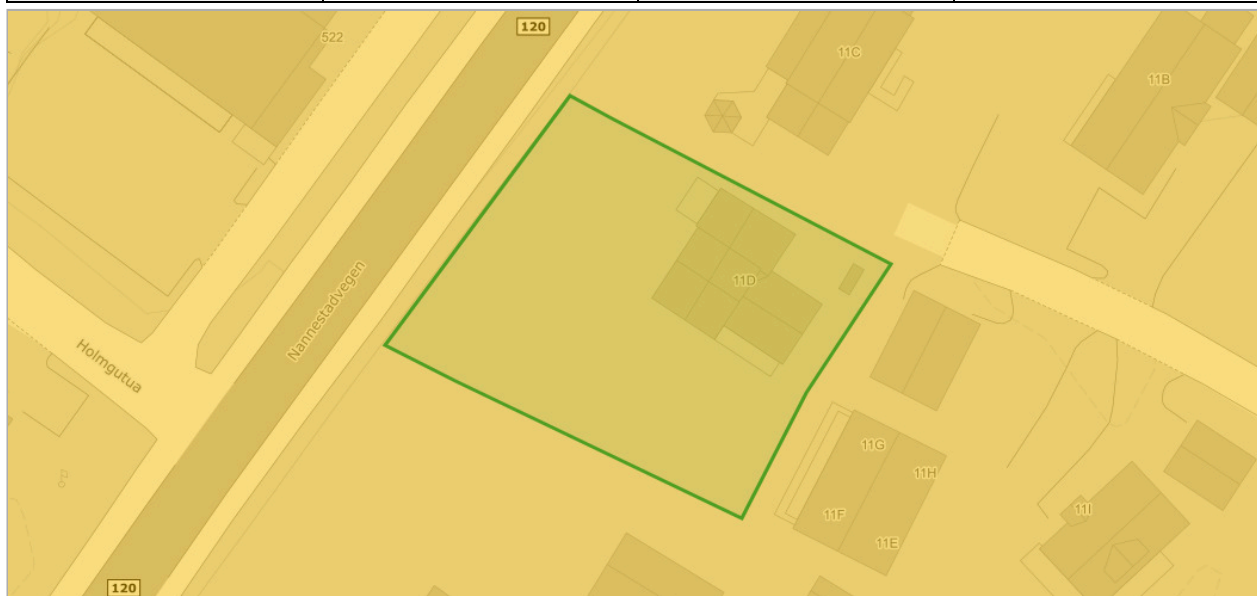
Sand og grusregistrering
Sand og grusregistrering

Sand og grusregistrering

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
238010	Maura	-

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

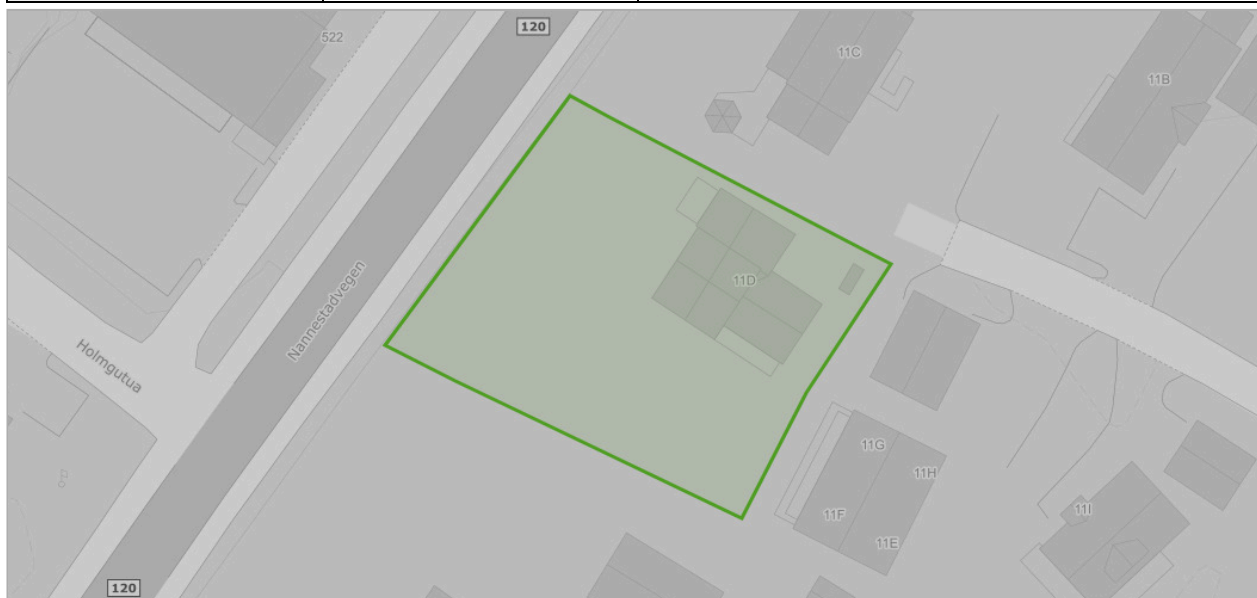
Løsmasser N50/N250
Breelavsetning

Objekter



Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Breelavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

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



Tegnforklaring

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

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	12.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Middels

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasseype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	12.04.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

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

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

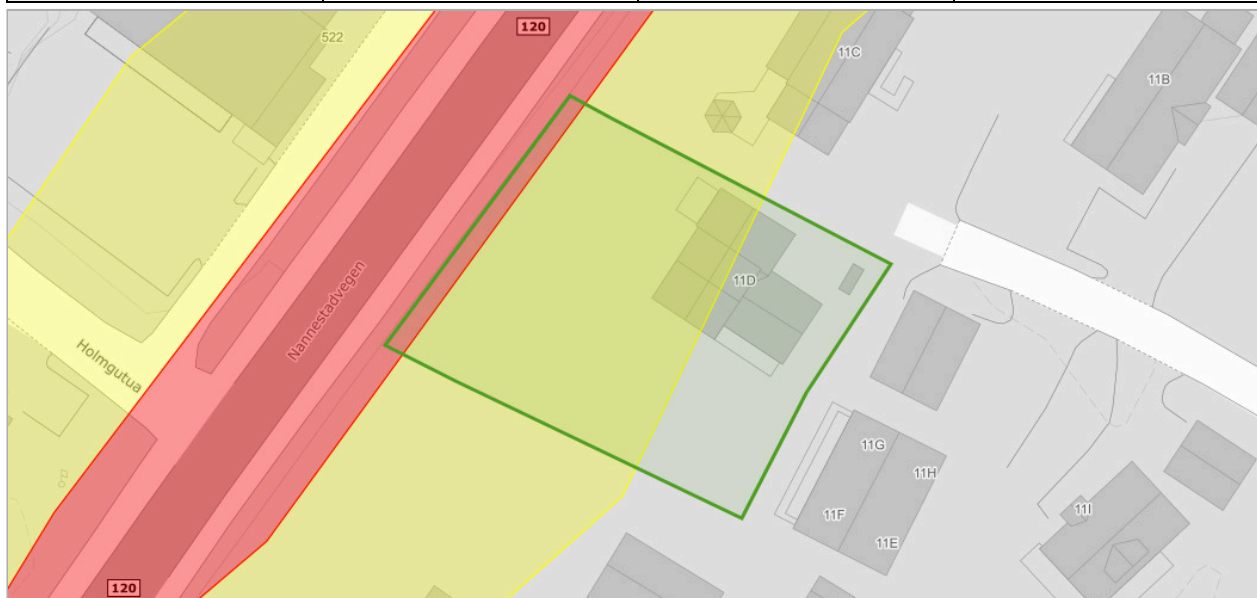
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	12.04.2026
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

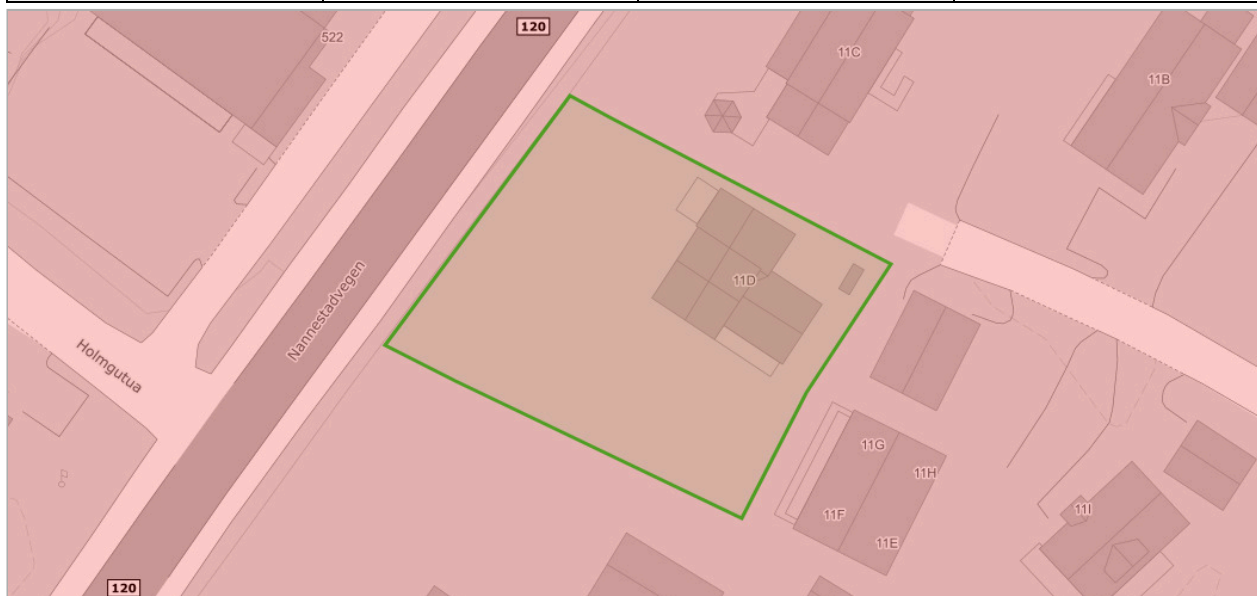
■	Lavt støynivå
■	Høyt støynivå

Objekter

Kategori
G
R

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	12.04.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

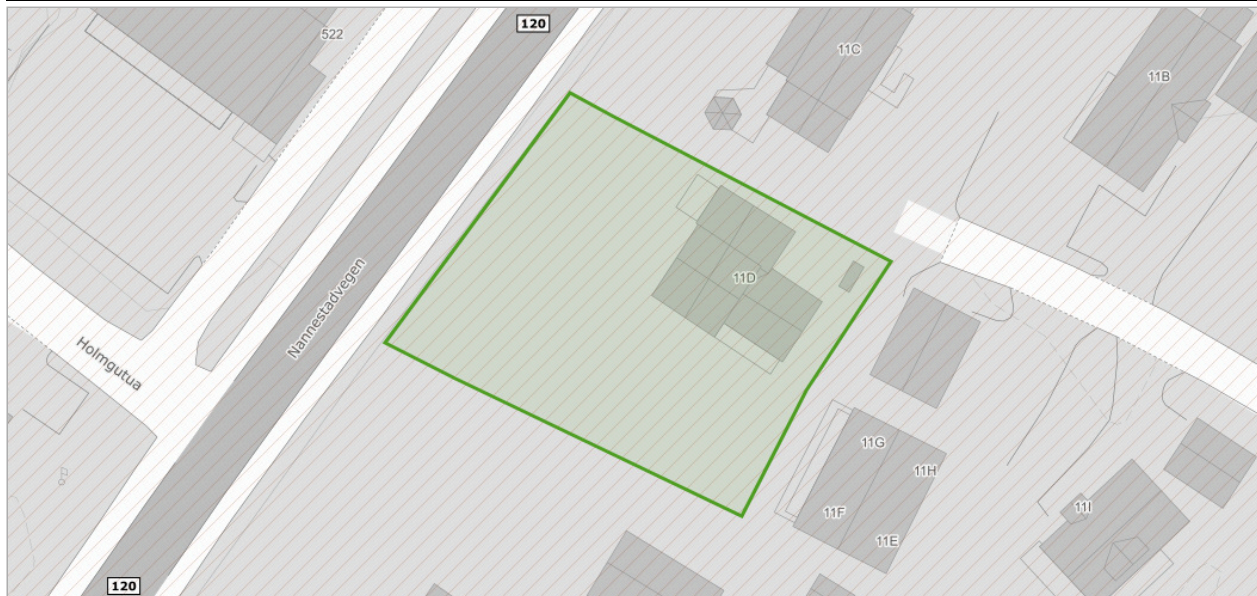
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0681	Maura	4602	2.25377631142968

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	12.04.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira



Nannestad kommune

Utskriftsdato: 16.04.2026

Adresse: Teiealleen 31, 2030 NANNESTAD

Telefon: 66 10 50 00

Brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Ringduevegen 11D, 2032 MAURA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.



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

Utskriftsdato: 13.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ringduevegen 11D, 2032 MAURA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2018-2035		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2035		
Plantype	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	1 426 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	1 426 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Nåværende	

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	99-11
Navn	Maura sentrum
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.10.2006
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/1532/99-11-E3_Reguleringsbestemmelser%20datert%2020.05.06%20rev.%2017.02.21%2C%20oppdat.%20tittelfelt.pdf
Delarealer	Delareal 1 426 m ² Formål Boliger Feltnavn B06



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 13.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	147	Bruksnr.	26	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ringduevegen 11D, 2032 MAURA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
53430942	171	27.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	146

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



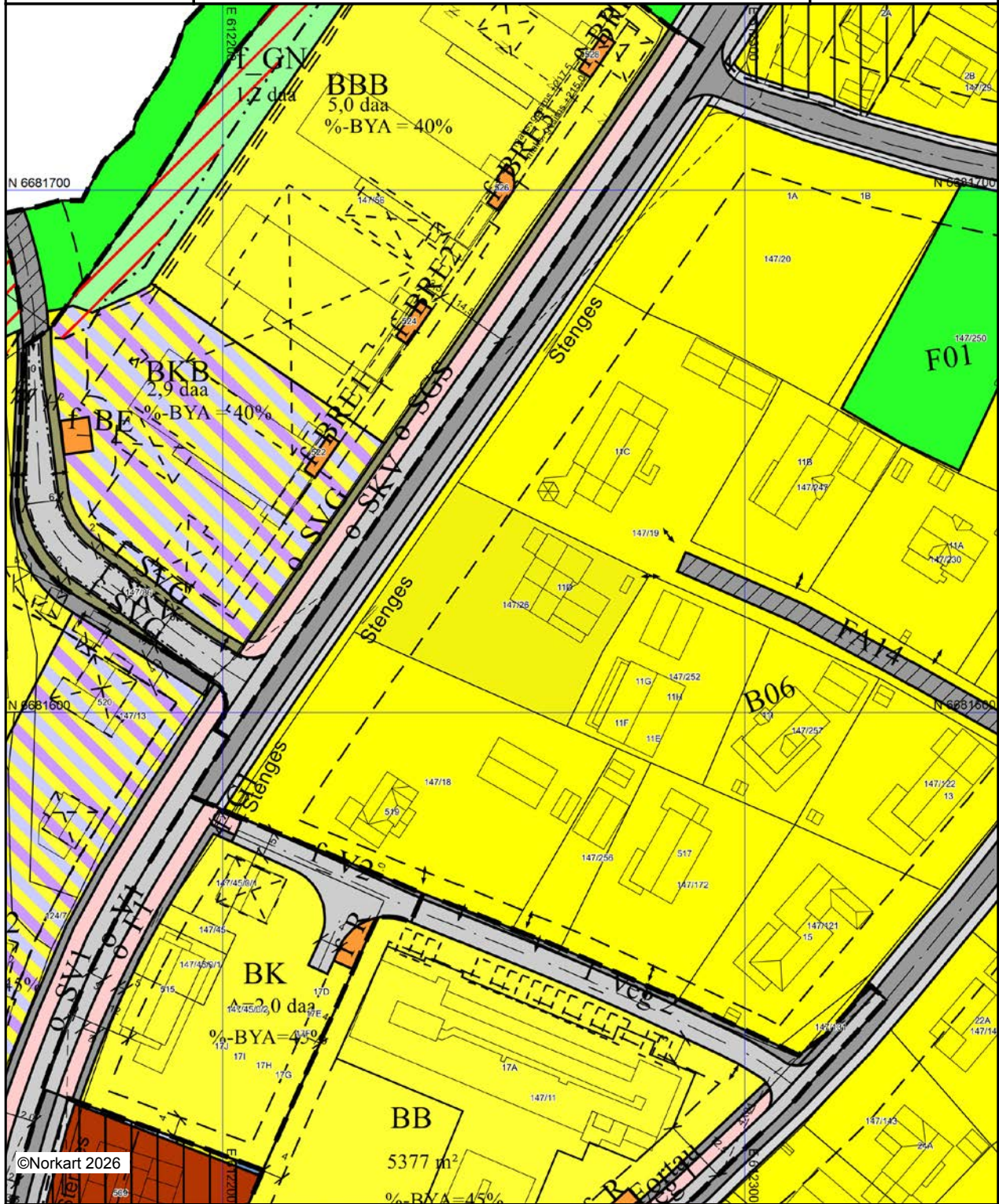
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 147/26
Adresse: Ringduevegen 11D
Dato: 13.04.2026
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

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
-  Offentlige trafikkområder
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Felles avkjørsel
-  Annet felles areal for flere eiendommer
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Bestemmelsegrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Bolig/forretning/kontor
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Naturområde
-  Friområde
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning/ fysisk sperre
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MAURA SENTRUM

Planen er datert 20.05-06, rev 15.09-06 og 17.02.21
Bestemmelsene er datert 20.05-06, rev 15.09-06 og 17.02.21

Bestemmelsene vedtatt av Det faste utvalget for plansaker 1. gang 13.06-06
Bestemmelsene vedtatt av Det faste utvalget for plansaker 2. gang 09.10-06

Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret den 16.10-06:

Endring vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 15.03.21 (sak 21/19)

ordfører

§ 1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.01 Det regulerte områder er vist med reguleringsgrense på plankartet, merket Maura sentrum, datert 20.05-06

1.02 I planen er det regulert områder til følgende formål:

- Bygeområde
boliger (B01- B16)
sentrumsfunksjoner: bolig/ forretning/ kontor (S01- S08)
forretning og industri (I01)
allmennyttige formål (A01-A04)
- Offentlige trafikkområder
Offentlige kjøreveger (V01-V15)
bussholdeplass
fortau/ gang- og sykkelveg
- Friområder (F01-F12)
- Spesialområder
bevaring (bygning A04, B01 og B09)
frisiktsoner
friluftsområde (SF01)
privat veg (P01)
returpunkt (R01)
- Fareområder

- Fellesområder

Felles adkomstveg (FA01-FA34)

- 1.03 Det faste utvalg for plansaker kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og bestemmelsene.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.01 Rekkefølgebestemmelse

Bygging kan ikke starte før følgende forhold/vilkår er oppfylt:

- Bebyggelsesplan

Det skal foreligge vedtatt bebyggelsesplan for delområdet/kvartalet før utbyggingen kan skje. Bebyggelsesplanen skal utarbeides etter Miljøverndepartementets retningslinjer. Det faste utvalg for plansaker kan kreve at det utarbeides modell og/ eller aksionometri- eller perspektivtegninger.

Arkeologiske registreringer skal være gjennomført før bebyggelsesplan kan vedtas.

- Utbyggingsavtale

Det skal foreligge godkjent utbyggingsavtale i tråd med Plan- og bygningslovens § 64, bokstav a – f, før utbygging kan starte.

- Tekniske planer

Det skal utarbeides planer for veg, vann og avløp og overvann i tråd med kommunens bestemmelser og normer, som skal godkjennes av kommunen, før det kan gis rammetillatelse. Overvanns- og avløpsbehandling skal tilfredsstillende krav i EUs vanddirektiv. Tekniske anlegg (adkomstveger, veger, gangveger, vannforsyningsanlegg og avløpsnett) skal være opparbeidet fram til og langs den tomt som skal bebygges (jfr Plan- og bygningslovens § 67). Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge grunnundersøkelse. I områder hvor det er grunn til å tro at det er radon i grunnen, skal det i byggemelding/søknad være redegjort for tilfredsstillende tiltak, f.eks radonsperre.

- Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt skal være i tråd med kommunens overordnede boligpolitiske mål nedfelt i kommuneplan og boligbyggeprogram. Før områdene S01 – S08 tillates utbygd, skal det være etablert fortau i tråd med reguleringsplanen langs V01 (rv 120) i hele feltets (kvartalets) lengde på den side der utbyggingen finner sted. Før område S05 og S06 kan utbygges, må krysset mellom V01 (rv 120) og V03 (Gml. Hadelandsveg) bygges. Krysset skal bygges i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen. Utbyggingsrekkefølge, maks antall boligheter og tidspunkt for utbygging av boliger (herunder fradeling av tomter til boligformål) skal være som følger:

(i nedenstående tabell er det lagt inn to alternative boligbyggeprogram, i tråd med kommuneplanen 2007 - 2018 høringsutkast. Alternativ 3 gjelder inntil kommuneplanen er vedtatt, deretter gjelder det alternativ som blir vedtatt i kommuneplanen).

Felt/område	Maks antall boenheter Alternativ 1 og 2	Utbyggings-tidspunkt Alternativ 1 og 2	Maks antall boenheter Alternativ 3	Utbyggings-tidspunkt Alternativ 3
S01	15	2007-10	15	2007-10
S02	40	2011-14	40	2023-27
S03	60	2015-18	10	2015-18
S04	15	2019-22	15	2019-22
S05	15	2019-22	15	2019-22
S06	30	2019-22	30	2023-27
S07	20	2023-27	20	2027-31
S08	0	(utbygd)	0	(utbygd)
B01 – B16	1/år		1/år	

Endringer i utbyggingsrekkefølge/utbyggingstidspunkt og boligantall skal kunne endres dersom overordnede hensyn tilsier det, eller planlagt utbygging ikke blir gjennomført som forutsatt (forskyvning av utbyggingskvote eller oversittelse av utbyggingstidspunktet). Slike endringer er å anse som mindre vesentlige, og skal behandles i tråd med Plan- og bygningslovens § 28-1 nr 2.

- 2.02 Det faste utvalg for plansaker skal ved behandling av rammesøknad sørge for at bebyggelsen får god form og materialbruk, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse. Konferer også spesielle krav for hvert byggeområde.
- 2.03 Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre skal gjelde innenfor planområdet.
- 2.04 Det faste utvalg for plansaker kan kreve at det innsendte materialet ved rammesøknad skal gjøre rede for den nye bebyggelsens forhold til nærliggende bebyggelse og omgivelser i form av fasadeoppriss, fotomontasje, modell, perspektivtegning e.l.
- 2.05 Det faste utvalg for plansaker kan kreve at det utarbeides utomhusplan som viser opparbeidelse av alle ubebygde arealer. Utearealene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.
- 2.06 Skilt som skal monteres på bygning, skal tilpasses bygningens fasader.
- 2.07 Ved oppføring av ny bebyggelse må støy for boliger eller andre støyømfindtlige virksomheter ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter. Evt. støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk.
- 2.08 Følgende parkeringsnormer skal legges til grunn dersom ikke andre normer er beskrevet for hvert enkelt formål.
 - 1,5 p-plass hvorav 1 plass i garasje for ett og to roms leilighet
 - 2 p-plasser hvorav 1 plass i garasje for tre roms leiligheter eller større
 - 2 p-plasser hvorav minst 1 i garasje pr. boenhet i småhus
 - 1 p-plass pr. 25 m2 forretninger

- 1 p-plass pr. 45 m² kontor
- 1 p-plass pr. 80 m² lager/ verksted
- 0,8 p-plass pr. hotellrom
- 0,2 p-plass pr. sete i forsamlingslokaler, kafé o.l.

For annen virksomhet kan det faste utvalg for plansaker fastsette parkeringsbehovet. Utvalget kan redusere totalkravet dersom maks. parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme område. Det skal avsettes tilstrekkelig plass for lasting og lossing og manøvrering.

Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før tilhørende virksomhet tas i bruk.

- 2.09 Større trær og karakteristisk vegetasjon kan ikke fjernes uten det faste utvalg for plansakers tillatelse. I forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet må trær beskyttes forsvarlig.
- 2.10 Det tillates ikke oppført gjerder høyere enn 1 meter.
- 2.11 Massehåndtering på de deler av området hvor det evt. er registrert fremmedlistede arter skal foregå etter følgende opplegg, slik at videre spredning unngås:
- Ved mekanisk nedkapping skal plantene slås langt ned mot bakken, samles i tette sekker/beholdere og brennes. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
 - Ved graving og lokal bruk av massene skal disse legges i deponi på stedet eller benyttes som toppmasse som plen eller skjøttet grasmark. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
 - Ved borttransportering av masser skal disse være tildekket og leveres på godkjent deponi/mottak. Etter bruk og transport skal alt utstyr og kjøretøy rengjøres.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (B01-B17)

- 3.01 I områdene B01 - B17 kan oppføres frittliggende eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus.
Maks. bebygd areal for hvert område skal være BYA =25 %, inkl. garasje, boder, uthus o.l. Garasje skal ligge 5 m fra eiendomsgrense eller 1 m fra grense hvis den ligger parallelt med offentlig veg.
Boligeiendommer skal ha adkomst i tråd med planen, og før nye boliger tillates bygd, skal felles adkomstveg være etablert. Felles adkomstveg skal ha bredde 2,5 m + 0,25 m skulder og 1,0 m grøft på hver side (regulert bredde 5,0 m).
- 3.02 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen.
- 3.03 Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer + loft med maks. mønehøyde på 9 meter i henhold til Plan- og bygningslovens § 70. Bebyggelsen skal ha saltak.
- 3.04 Ved søknad om tiltak skal på situasjonsplanen vises plass for en dobbelgarasje pr. boenhet, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. Ved oppføring av bolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasjen, vises en ekstra oppstillingsplass.

- 3.05 Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende bebyggelse i dimensjon, form og farger, fortrinnsvis i et tidstypisk formspråk.
- 3.06 Dersom bygninger som i dag ligger *utenfor* byggegrensen totalødelegges eller rives, skal ny bebyggelse oppføres *innenfor* byggegrensen.
- 3.07 Bebyggelse innenfor B17 skal utformes i tråd med prinsippene i *Søknad mindre reguleringsendring* og *Støyfaglig utredning* datert 30.11.2020. Følgende framheves:
 - Maks 4 boenheter, som eneboliger i kjede
 - Brukbart uteoppholdsareal på sørsiden av bebyggelsen
 - Støyskjerm rundt uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelsen

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR SENTRUMSFUNKSJONER (S01-S08)

- 4.01 I område S01 til S08 kan det oppføres forretnings-, kontor-, og boligbebyggelse, gjerne i kombinasjon. Dersom det inngår boliger i kombinerte bygg, må boligdelen være avklart i forhold til § 2.01, utbyggingsrekkefølge og boligbyggeprogram.
- 4.02 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Der byggeområdene grenser inn til offentlig veg, tillates etablering av parkeringsareal utenfor byggegrensen. Parkeringen må imidlertid ikke legges i frisisiktsone.
- 4.03 I område S01 og S02 skal bebyggelsen langs V01 (rv 120) legges i byggegrensen. Hovedadkomst til evt. forretninger skal orienteres mot V01 (rv 120).
- 4.04 I områdene S01, S02, S03 og S08 kan det oppføres bebyggelse på 4 etasjer. Max. bebygd areal skal være BYA = 35 %. Maks. tomteutnyttelse skal være TU = 65%. Maks. mønehøyde skal være 13 meter. Maks takvinkel skal være 45°.
- 4.05 I områdene S04 og S05, S06 og S07 kan oppføres bebyggelse inntil 3 etasjer, i eller innenfor byggelinjen som er vist på plankartet. Max. bebygd areal skal være BYA= 35 %. Maks. tomteutnyttelse skal være TU = 65%. Maks. mønehøyde skal være 11 meter.
- 4.06 Bebyggelsen i område S01 – S08 skal formes i et tidstypisk formspråk og bør ha sterkt innslag av tre som fasademateriale.

Ved nybygg og utvendig oppussing skal fargeplaner innsendes og godkjennes av det faste utvalg for plansaker.
- 4.08 Det skal avsettes min. 25 m2 uteareal pr. bolig i tilknytning til boligene.
- 4.09 Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan for den ubebygde del av tomta.

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING OG INDUSTRI (I01)

- 5.01 I område I01 kan det etableres industri i tilknytning til allerede etablerte industrifunksjoner. Støy må ikke overskride de laveste verdier gitt i MD`s forskrifter. Max bebygd areal skal være BYA = 25 %. Driftstiden er fra kl. 06.00 til 22.00 på hverdager og fra kl. 10.00 til 22.00 i helgene og på helligdager. Følgende restriksjoner på støynivå gjelder, jf. SFTs retningslinjer for begrensning av støy fra industri, TA-506:

Hverdager: 06.00-18.00: 50 (dBA)
 18.00-22.00: 45 (dBA)
Helg og helligdager: 10.00-22.00: 45 (dBA)

- 5.02 Rundt område I01 skal det etableres et grøntbelte, dvs en vegetasjonsskjerm som skal skjerme området mot innsyn og redusere støv- og støyulemper for nærliggende boliger. Grøntbeltet skal være min 10 m bredt, og skal inngå som parkbelte i industriområde, og kan regnes inn i områdets utbytelsesgrad.

§ 6 BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNUTTIGE FORMÅL (A01, A02 og A04)

- 6.01 I områdene A01, A02 og A04 kan oppføres bebyggelse i 2 etasjer med max. mønehøyde på 9 meter. Bebyggelsen skal ha saltak. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen. Maks. bebygd areal for hvert område skal være BYA =25 %,
- 6.02 Område A01 skal benyttes til barnehage.
- 6.03 Område A02 skal benyttes til forsamlingslokale/allbrukshus og inneha lokaler/aktiviteter for idrett og friluftsliv og barnepark/barnehage.
- 6.04 Område A04 skal benyttes til forsamlingslokale.

§ 7 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

- 7.01 Offentlig trafikkområde skal opparbeides som vist på plankartet (V01-V15).
- 7.02 For V01 skal utarbeides detaljerte planer for ”Miljøgate”. Planen skal vise løsninger for utforming og opparbeidelse av alle kjøre-, gang- og oppholdsarealer, all ”gatemøblering”, skilting, belysning og beplantning. Fortau skal knyttes til eksisterende gang- og sykkelveg langs fv 528 og rv 120. Eksisterende og nye ledningsanlegg skal legges i bakken.
- 7.03 Det faste utvalget for plansaker kan utarbeide veileder for estetisk utforming og sette krav til utforming og plassering av reklameskilt, benker, lysarmaturer, avfallsdunker og andre elementer som etableres eller plasseres innenfor V01, miljøgata.
- 7.04 Der miljøgata med fortau medfører nærføring til eksisterende bolighus slik at det blir direkte innsyn, kan det etableres skjermingstiltak. Innsynsskjerm eller støyskjerm skal

plasseres i formålsgrensen mellom V01 og tilstøtende boligformål, og skal ikke være høyere enn maks 2,0 m over fortauets plan.

§ 8 FRIOMRÅDE

- 8.01 Områdene F03, F04, F06 – F101 skal brukes som “grønne” gangstier mellom eiendommene.
- 8.02 Områdene F01, F02, F05 og F11 skal benyttes til lekeareal.
- 8.03 Område F12 skal bevares som vegetasjonssone mot bekkedrag. Skjøtsel av vegetasjonen kan tillates i tråd med en skjøtelsesplan som er godkjent av det faste utvalget for plansaker.

§ 9 SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING

- 9.01 I områdene A04, B01 og B09 skal de bygninger som er vist med skravur på plankartet, bevares.
- 9.02 Bevaringsverdige bygninger kan ikke rives. Bygningene kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.
- 9.03 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan det faste utvalg for plansaker tillate oppføring av tilbygg og supplerende bebyggelse tilpasset det bevaringsverdige miljøet i dimensjonering, formgivning, materialbruk og farge.
- 9.04 Før det faste utvalg for plansaker gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.
- 9.05 Eksisterende terreng, hage og vegetasjon av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart.

§ 10 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONER

- 10.01 På plankartet er inntegnet frisiktsoner, 10x65 meter ved vegkryss og 4x65 meter ved utkjøringer langs rv 120. Innenfor frisiktsområdene kan ikke oppføres sikthindrende gjerder, murer eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter.

§ 11 SPESIALOMRÅDER

- 11.01 Området SF01 skal opprettholdes som et nærfriluftsområde for barn. Kun skjøtsel som tjener formålet, tillates i området.
- 11.02 Området R01 skal brukes til returpunkt (mottak av glass, klær, metall og lignende). Området skal skjermes med skjermvegg eller skjermbeplantning på tre sider som utformes i samsvar med miljøgatas estetikk. Dette samme gjelder beplantning (plantevalg), belysningsanlegg, skilting og materialbruk.

§ 12 FAREOMRÅDE

- 12.01 Nye trafokiosker skal plasseres i samråd med Nannestad kommune, og tillates ikke plassert på eller tett inntil arealer for barns opphold og lek. Nye ledninger for strøm, tele og TV skal føres fram fra nærmeste trafokiosk i jordkabel.

§ 13 FELLESOMRÅDE

- 13.01 Felles adkomstveger FA01 – FA34 skal være felles for de eiendommer som har og skal ha adkomst fra denne. Vegene skal ha kjørebanebredde 2,5 m + 0,25 m skulder og 1,0 m grøft til hver side (reguleringsbredde 5,0 m). Drift og vedlikehold bekostes av brukerne i tråd med de avtaler disse blir enige om. Ved uenighet gjelder Veglovens bestemmelser og tvisteløsning.

§14 PRIVAT VEG

- 14.01 Privat veg P01 opprettholdes som adkomst.

Nabolagsprofil

Ringduevegen 11D - Nabolaget Solheimsfeltet/Åmål - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



Offentlig transport

Bjerkesenteret Linje 413, 420, 446	5 min 0.4 km
Dal stasjon Linje R13	11 min 10.2 km
Oslo Gardermoen	17 min

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	10 min 0.8 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	8 min 5.2 km
Nannestad videregående skole 950 elever	8 min 4.5 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	21 min 16.7 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

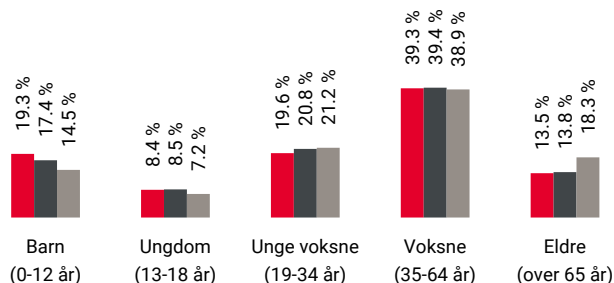
Veldig bra 78/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km
Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	12 min 1 km
Bjerke barnehage (1-5 år) 73 barn	13 min 1.2 km

Dagligvare

Coop Extra Bjerke PostNord	4 min 0.4 km
Kiwi Maura	6 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Gateparkering

Lett 91/100



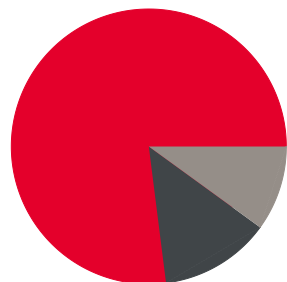
Trafikk

Lite trafikk 88/100

Sport

⊕ Maura skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.9 km	
⊕ Måltrostveien nærmiljøanlegg - Ball...	14 min	🚶
Ballspill	1.2 km	
🚲 EVO Nannestad	8 min	🚗
🚲 Nannestad Trim & Helse	8 min	🚗

Boligmasse

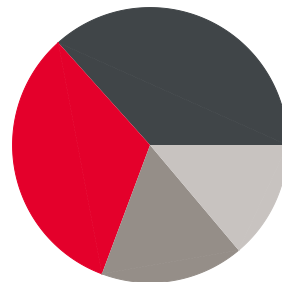


- 77% enebolig
- 13% blokk
- 10% annet

Varer/Tjenester

📍 Nannestad Torg	7 min	🚗
📍 Maura Apotek	5 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

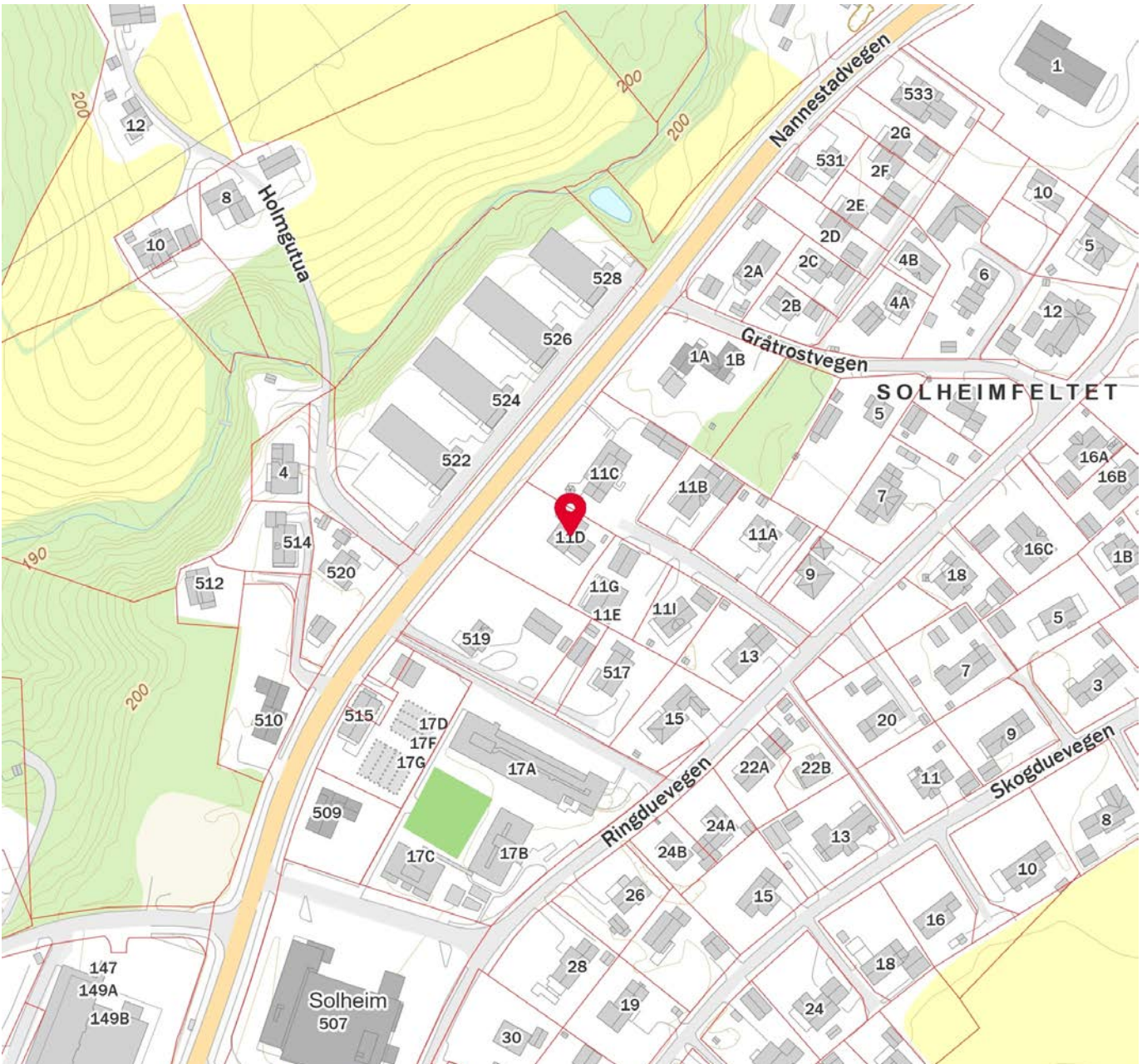
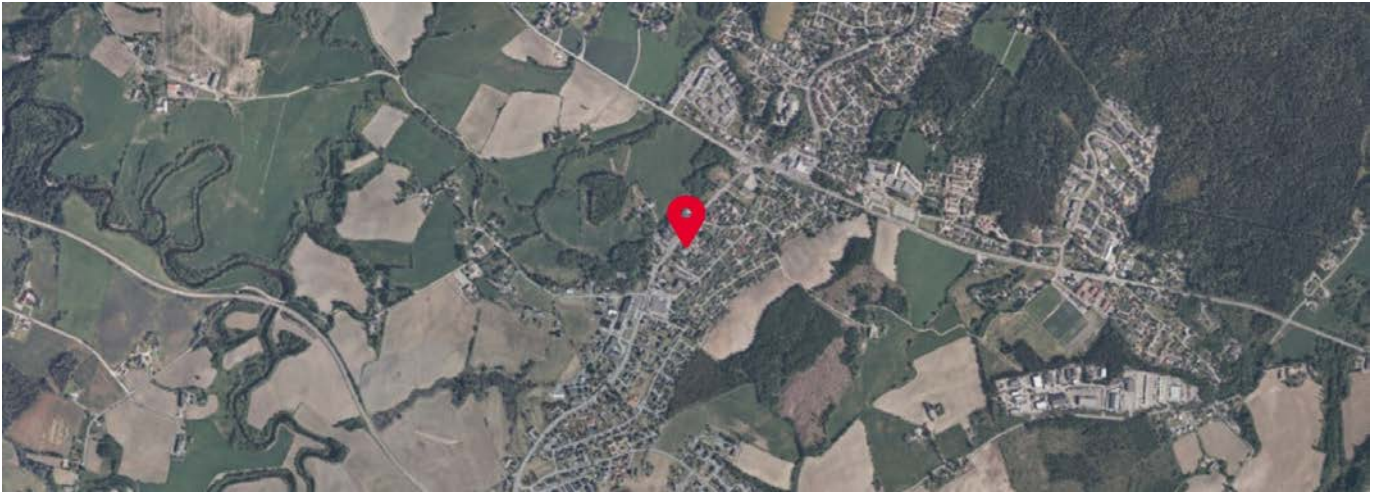


0% 43%

- Solheimsfeltet/Åmål
- Maura
- Norge

Sivilstand

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



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



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter 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 nettkrenkelser
- 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 bruktbolig. 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: Ringduevegen 11D
2032 MAURA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Albertine Schaug

Oppdragsnummer:

Telefon: 468 09 448
E-post: albertine.schaug@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