

**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 7 650 000,-  
**Omkostn.:** Kr 192 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 842 640,-  
**Selger:** Kent Erik Aasheim

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2024  
**BRA-i/BRA Total** 135/189 kvm  
**Tomtstr.:** 686.4 kvm  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 149, bnr. 119  
**Oppdragsnr.:** 1204250154

# Velkommen!

Velkommen til en moderne enebolig i et familievennlig området i Maura. Eiendommen ligger i et etablert nabolag med kort avstand til skoler, barnehager, dagligvarebutikker og kollektivtransport. Området byr på gode turmuligheter og en trygg atmosfære, perfekt for familier og etablerere.

Boligen, oppført i 2024, har et bruksareal på 189 m<sup>2</sup> fordelt over to etasjer. Den inneholder entré, stue/kjøkken med åpen løsning, fire soverom, to bad og teknisk rom. Utearealet inkluderer balkonger og markterrasse på totalt 40 m<sup>2</sup>, samt en integrert garasje med elbillader. Boligen har balansert ventilasjon, gulvvarme og moderne standard.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	37
Energiattest .....	98
Nabolagsprofil .....	102
Budskjema .....	111

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 135 kvm

BRA - e: 54 kvm

BRA totalt: 189 kvm

TBA: 40 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 kvm Bad, entré, teknisk rom med sluk og 2 soverom

BRA-e: 54 kvm Integrrert garasje og garasje/bod

2. etasje

BRA-i: 87 kvm Stue/kjøkken, bad og 2 soverom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 kvm Terrasse- og balkongareal

2. etasje

22 kvm Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Det er utgang fra stue til balkong med oppmålt areal på ca. 18 m<sup>2</sup>. (TBA)

Utgang fra stue til balkong med oppmålt areal på ca. 4 m<sup>2</sup>. (TBA)

Utgang fra soverom 1. etasje til markterrasse oppmålt til 18 m<sup>2</sup> (TBA)

Integrrert garasje med adkomst via dør og garasjeport oppmålt til 39 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Utvendig oppvarmet garasje/bod oppmålt til 15 m<sup>2</sup> (BRA-e)

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

686.4 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Tomten er opparbeidet med plenarealer og tilrettelagt adkomst. Arealet fremstår som funksjonelt utnyttet i tilknytning til boligen. Terrenget er tilnærmet flatt med fall bort fra bygningen der dette er synlig. Deler av tomten var snødekt ved befaringen, og full vurdering av overflater, terrengfall og eventuelle skader har derfor ikke vært mulig. Videre kontroll anbefales når forholdene ligger til rette.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et landlig og barnevennlig nabolag på Maura i Nannestad kommune. Her bor man fredelig til, samtidig som området har alle daglige servicetilbud og en sentral plassering med tanke på Oslo lufthavn. Maura kan skilte med blant annet dagligvarebutikker, offentlig kommunikasjon, skoler og barnehager.

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. Hurdalsjøen kan sommerstid også by på et yrende båtliv og gode fiskemuligheter.

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

### **Servicetilbud**

Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000, Kiwi og Extra med post/bank i butikk. Ved Kiwi er det apotek. I tillegg ligger Europris, Felleskjøpet, flere frisører og blomsterbutikk i sentrum. Det er ellers kort vei til Amfi Eidsvoll og Jessheim storsenter, hvorav sistnevnte har 140 butikker, serveringssteder og attraktive servicetilbud.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

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

Fra eiendommen er det 2,8 km til Maura barneskole og 4,4 km til Nannestad ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området har offentlig kommunikasjon via buss . Nærmeste holdeplass er Lystad, som ligger ca. 300 meter fra boligen. Med bil tar det ca. 5 min til Nannestad, 10 min til Oslo Lufthavn, 15 min til Råholt og 45 min til Oslo S.

## **Bygningssakkyndig**

Skade og Tilstand AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 2024.

Bygget er fundamentert med en støpt betongplate på mark. Byggegrunnen vurderes å være utført i samsvar med vanlig byggeskikk.

Grunnmuren er oppført i isolerte blokker.

Dreneringsfunksjon er vurdert ut fra visuell kontroll av tilgjengelige deler, da det ikke er fremlagt dokumentasjon.

Ytterveggene er oppført i isolert bindingsverk, og de utvendige fasadene er kledd med malt trepanel.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og det er opplyst at hele konstruksjonen er gjenoppbygget. Taket er kun observert fra bakkenivå.

Nedløp og beslag er utført i lakkert metall fra byggeåret.

Etasjeskillerne består av trebjelkelag og betongdekke.

Vinduene har malte trekarmene og trelags glass. Entrédøren er malt og har et glassfelt, og balkongdørene har også glassfelt.

Boligen har utgang fra stuen til en balkong, i tillegg til en annen balkong. Fra et soverom i første etasje er det utgang til en markterrasse. Balkongene var snødekte ved befaringen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er registrert at utvendig panel har lavere avstand til terreng enn anbefalt. Avstanden mellom kledning og terreng fremstår enkelte steder som utilstrekkelig.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det er registrert fuktopptrekk og svertesopp på nedre del av bæresøyle til balkonger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med manglende eller utilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning fra terreng og nedbør.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Taktekking
- Våtrom - 2. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - 1. etasje > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Våtrom - 1. etasje > Teknisk rom med sluk - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tomteforhold - Terrengforhold
- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2024.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Aasheim Elektro AS, 2024

Beskrivelse: Nybygg i 2024

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

Ja

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ladestasjon i garasje

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Byggmester Frank Aasheim as, 2024

Beskrivelse: Nybygg i 2024

## **Innhold**

- Moderne og innholdsrik familiebolig fra 2024
- 4 romslige soverom med gode oppbevaringsmuligheter
- 2 delikate, flislagte bad med gulvvarme
- Bad i 2. etasje med dobbel servant og regndusj
- Bad i 1. etasje med badekar og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel
- Åpen stue- og kjøkkenløsning med godt lysinnslipp
- Stilrent kjøkken med kjøkkenøy og integrerte hvitevarer
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinner
- Parkettgulv og moderne overflater med malte vegger og himlinger
- Teknisk rom med vannfordelerskap, varmtvannsbereder og ventilasjonsaggregat
- Enkelgarasje og praktiske oppstillingsmuligheter
- Fine uteområder med gode solforhold og plass til hele familien

### 2. Etasje:

BRA-i 87 kvm: Stue/kjøkken, bad og 2 soverom

TBA 22 kvm: Terrasse og balkongareal

### 1. Etasje:

BRA-i 48 kvm: Bad, entré, teknisk rom med sluk og 2 soverom

BRA-e 54 kvm: Integreert garasje og garasje/bod

TBA 18 kvm: Terrasse og balkongareal

## **Standard**

### Kjøkken 2. etasje:

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen. Innredningen har laminerte benkeplater, nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur og en kjøkkenøy med platetopp og integrert kullfilter. Det er montert lekkasjevarsler. Hvitevarer som kjøleskap, fryser, stekeovn og mikrobølgeovn er integrert, hvor stekeovn og mikrobølgeovn er plassert i høyskap. Kjøkkenet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, i tillegg til ventilatoren som er integrert i platetoppen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### Bad 2. etasje:

Flislagt baderom med gulvvarme. Veggene er flislagte og himlingen har malte flater. Badet er innredet med en dobbel servantinnredning med skuffer, ett-greps armatur og speil. Videre er det et vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassdører, utstyrt med dusjarmatur med både hånddusj og regndusj. Ventilasjon skjer via avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

### Bad 1. etasje:

Flislagt baderom med gulvvarme. Veggene er flislagte og himlingen har malte flater. Rommet er utstyrt med servantinnredning med skuffer, ett-greps kran og speil. Det er vegghengt toalett og badekar med hånddusj.

Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Ventilasjon skjer via avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett og fliser i entre.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Synlige vannrør er av plast (rør-i-rør). Vannfordelerskap og boligens hovedstoppekran er plassert på teknisk rom. Øvrige deler av anlegget er skjult.

- Avløpsrør: Innvendige avløpsrør er av plast (PVC) fra byggeår.

- Ventilasjon: Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Det er friskluftstilførsel til oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Aggregat for anlegget er plassert på teknisk rom.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert på teknisk rom.

- Elektrisk anlegg: Sikringssskap er plassert på teknisk rom.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Det ble ved befaring observert mangelfull påføring av membran rundt sluk og slukmansjett. Eier opplyser at forholdet er utbedret etter befaring.

2024:

- Det påpekes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget.
- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)?

2024

- Boligen er oppført i 2024

### **Parkering**

Integrert dobbel garsje og enkel garasje. Det er i tillegg god plass til biloppstillingsplass på egen eiendom.

## **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har gulvvarme på alle rom i 1.etg inkludert garasje, samt stie/kjøkken i 2.etasje. Her er det i tillegg en vedovn i stuen tilkoblet stålpipa.

### **Energimerke**

C

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 7 650 000

### Omkostninger kjøper

7 650 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

191 250 (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))

---

192 640 (Omkostninger totalt)

209 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

212 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

7 842 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 859 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 862 340 (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 18 260 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Avløp fastgebyr: kr 2554,84

Avløpsgebyr à konto: kr 5105,79

Renovasjon grunngebyr: kr 2512,00

Restavfall 240 liter: kr 3181,00

Vann fastgebyr: kr 1748,00

Vanngebyr à konto: kr 2115,47

Vannmålerleie: kr 455,40

Feiegebyr per pipeløp uten mva: kr 393,00

Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva: kr 195,00

Totalt: kr 18260,50

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 449 445 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 797 779 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**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 149, bruksnummer 119 i Nannestad kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3238/149/119:

09.11.1965 - Dokumentnr: 5089 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:37

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 298128 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:37

Gjelder denne registerenheten med flere

21.03.2023 - Dokumentnr: 298566 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:37

Overført fra: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:37

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2025 - Dokumentnr: 1210249 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS

Org.nr: 926 743 023

Elektronisk innsendt

06.10.2023 - Dokumentnr: 1101567 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:149 Bnr:37

01.01.2024 - Dokumentnr: 280767 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:149 Bnr:119

06.10.2023 - Dokumentnr: 1101583 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:37

06.10.2023 - Dokumentnr: 1101607 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:3238 Gnr:149 Bnr:94

Bestemmelse om drenevang

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 11.07.2024. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.07.2024.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate, og har felles innkjørsel med Gamle Dalsveg 79A. Se dokument "erklæring om rettighet i fast eiendom" vedlagt i salgsoppgaven.

EIER AV EIENDOMMEN 149/37 I 3036 NANNESTAD KOMMUNE GIR NÅVÆRENDE OG FREMTIDIGE EIERE AV EIENDOMMEN 149/51 I 3036 NANNESTAD KOMMUNE VEGRETT OVER EIENDOMMEN 149/37. DENNE VEGEN BLIR EN FELLES ADKOMSTVEG FOR EIENDOMMENE 149/37 OG 149/51

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

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

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018-2035 (ID: KP2018-2035), med ikrafttredelse 14.05.2019. Et delareal på 686 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er et pågående planarbeid for Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (ID: KP2023-2040), som har status som planforslag.

Det er påbegynt arbeid på de to tomtene bak tomten. Dette er adressene Holakervegen 22 og 24. Det må derfor påregnes noe støy i forbindelse med arbeidet.

Berørte datasett:

Dyrkbar jord, FKB-AR5, Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner, Mulighet for marin leire, Radon, Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd, FKB-Tiltak, Løsmasser N50/N250, Marin grense, Naturtyper i Norge - landskap, Tettsteder, Verneplan for vassdrag

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 27 500 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 19 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 000 Visninger per stk./Overtakelse
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 124 775

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 bistås 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**

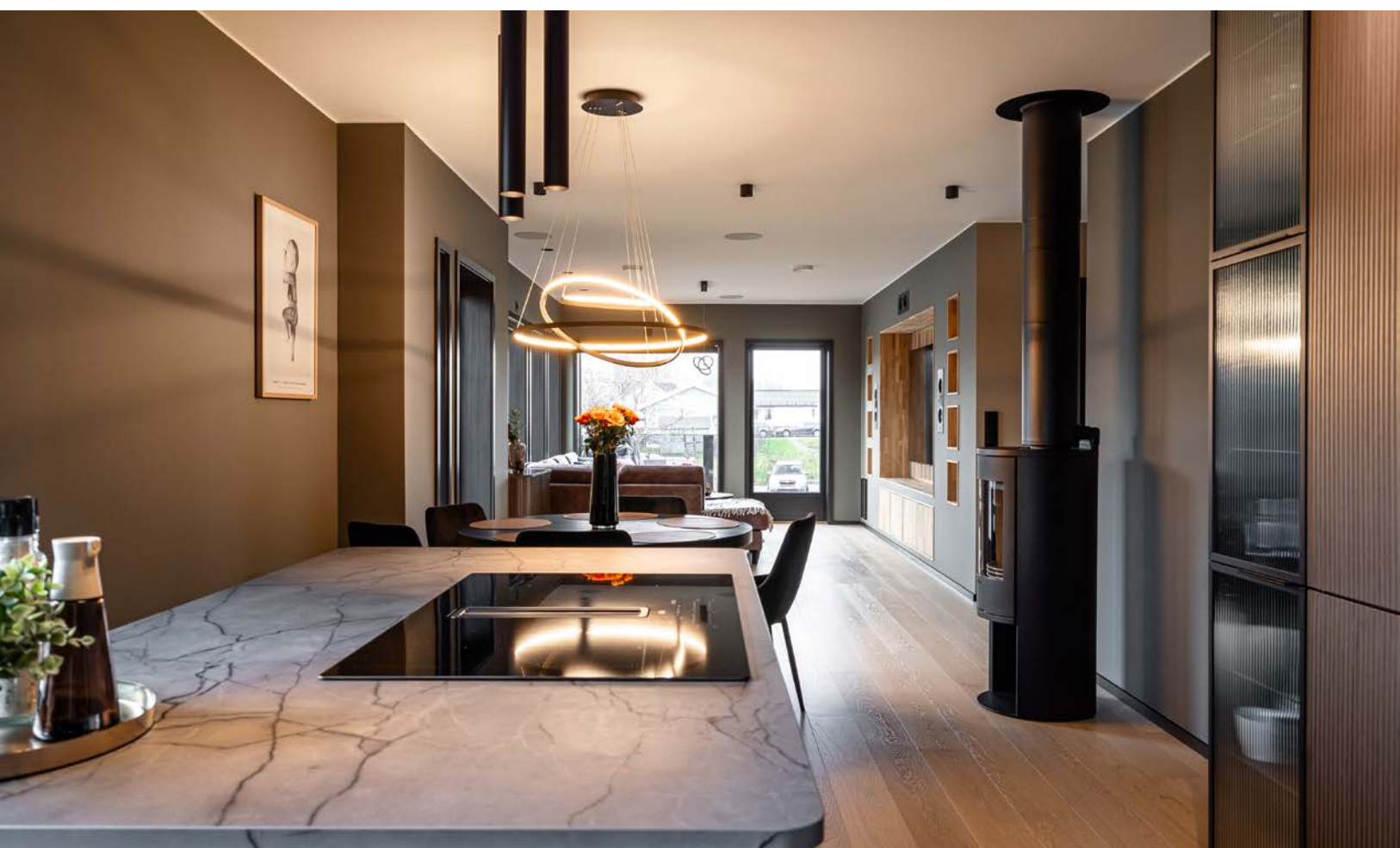
04.05.2026





















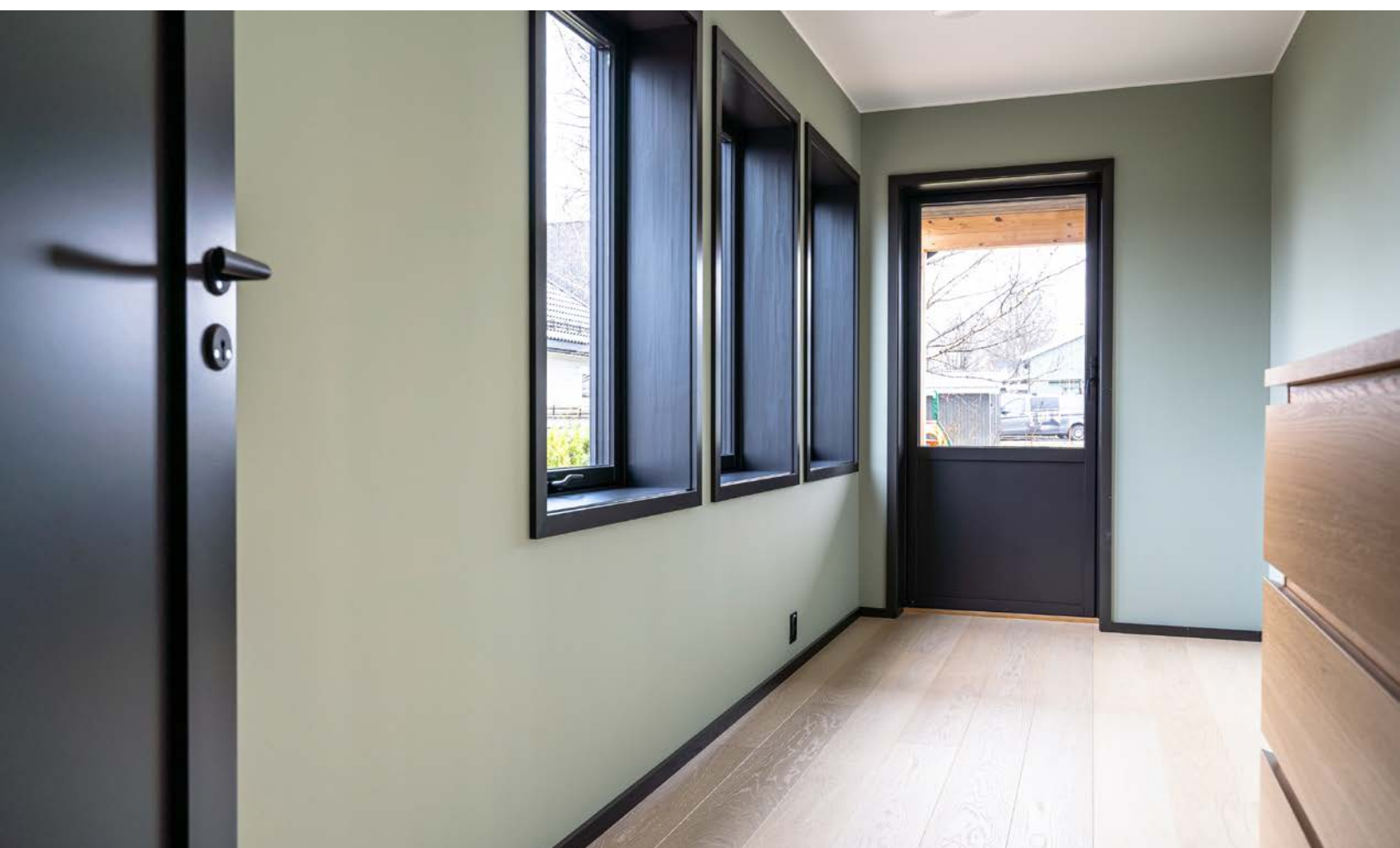
















# Vedlegg

# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Gamle Dalsveg 79 B, 2032 MAURA

 NANNESTAD kommune

# gnr. 149, bnr. 119

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m<sup>2</sup> BRA-i: 135 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.02.2026

Rapportdato: 24.04.2026

Oppdragsnr.: 21696-1103

PropCloud ref nr: FN7652

Foretak: Skade og Tilstand AS

Vår ref: John-John  
Myhrovid



Medlem av



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.

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

## SKADE OG TILSTAND AS

Skade og Tilstand AS, etablert i 2024 og drevet av John-John Myhrvold, tilbyr faglig solide takseringstjenester med fokus på trygghet, kvalitet og personlig oppfølging. John-John er utdannet bygningssakkyndig fagskoleingeniør, med fagbrev som tømmer og bakgrunn fra skadesaneringsbransjen.

Denne kombinasjonen gir en bred forståelse for både bygningens tekniske tilstand og hvilke konsekvenser feil og skader kan ha for dem som bor der. Erfaringen brukes aktivt for å finne praktiske, faglig forankrede løsninger og bidra til trygge beslutninger for kundene.

Bedriften har særlig kompetanse innen skadetaksering, reklamasjonssaker og tilstandsvurderinger. Skade og Tilstand leverer tjenester innen tilstandsanalyse, reklamasjonstaksering, skadetaksering og annen teknisk bistand, hovedsakelig i Oslo og Akershus.

Selskapet etterstreber alltid rettferdige og godt dokumenterte vurderinger – med respekt for både bygget og menneskene det er til for.



### Rapportansvarlig

John-John Myhrvold  
Uavhengig Takstingeniør  
post@skadeogtilstand.no  
468 15 123



Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

# 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
- løvsøre 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig - Byggeår: 2024

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket, inkludert konstruksjon, tekking og skorstein, er kun observert fra bakkenivå. Det ble ikke foretatt inspeksjon på taket av sikkerhetsmessige årsaker. Taket var snødekt ved befaringen, noe som begrenser vurderingen. Det kan ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun avdekkes ved nærmere kontroll. Videre undersøkelser anbefales når taket er tilgjengelig.

Nedløp og beslag er i lakkert metall fra byggeår. Løsningene fremstår funksjonelle uten synlige lekkasjer. Deler av beslag og snøfangere er ikke vurdert grunnet snø. Ny kontroll anbefales ved tilgjengelighet.

Yttervegger er oppført i isolert bindingsverk med malt trekledning. Takkonstruksjonen er utført som sperrekonstruksjon. Det opplyses at hele takkonstruksjonen er gjenoppbygget. Vurderingen er derfor begrenset til alder og observasjoner fra underliggende etasje. Det er ikke registrert unormale forhold innvendig.

Vinduer med malte trekarm-er og trelags glass. Vinduene fremstår i normalt god stand ut fra alder, uten registrerte skader som krever tiltak.

Malt entrédør med glassfelt. Balkongdører med glassfelt.

Det er utgang fra stue til balkong på ca. 18 m<sup>2</sup> og ytterligere balkong på ca. 4 m<sup>2</sup>. Utgang fra soverom 1.etasje til markterrasse oppmålt til 18 m<sup>2</sup>. Balkongene var snødekte ved befaringen og ikke fullt inspisert. Det anbefales ny gjennomgang når full tilkomst er mulig.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv har parkett og fliser i entré. Vegger og himlinger har malte flater.

Det er ikke flyttet på løsøre eller innbo ved befaringen. Overflater er vurdert skjønnsmessig ut fra forventet brukssitasje. Mindre hakk, merker og overflatesår må påregnes i en brukt bolig.

Etasjeskiller består av trebjelkelag og betongdekke.

For kontroll av eventuelle skjevheter i gulv mot grunn og etasjeskillere er det benyttet nivelleringslaser. Det måles normalt to rom per etasje eller kryssmåles i ett rom, med fem målepunkter per rom. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter.

Det er montert ovn i stue tilkoblet stålpipe. Innvendig trapp er i tre. Innvendige dører er malte og profilerte. Det er registrert mindre overflateavvik, og enkelte justeringer kan bli nødvendig over tid.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Teknisk rom

Boligen er oppført i 2024 og omfattes av kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17). Lekkasjevann skal kunne oppdages og ledes til sluk eller annen sikker avledning uten skade på konstruksjoner.

Rommet har sluk. Det legges til grunn at gulvet har fall mot sluk og at installasjoner som varmtvannsbereder og fordelerskap er sikret slik at eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert til sluk.

Rommet skal ivareta krav til lekkasjesikkerhet og vannavledning. Vurderingen er basert på funksjonskravet.

Teknisk rom inneholder varmtvannsbereder, vannfordelerskap, sikringsskap, aggregat for balansert ventilasjon samt hovedstoppekran. Avtrekksventil er tilkoblet balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke utført etter eiers ønske. Eier er informert om utvidet ansvar. Skjulte forhold kan derfor ikke vurderes fullt ut.

### Bad – 1. etasje

Ferdigattest foreligger og det er fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll, inkludert samsvarserklæring.

Badet har flislagte vegger og malte himlingsflater. Gulvet er flislagt med gulvvarme.

Membran og tettesjikt er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Utførelsen kan i noen grad vurderes ut fra fremlagt dokumentasjon og uavhengig kontroll.

Sluket var ikke fullt tilgjengelig ved befaringen. Nærmere kontroll anbefales når tilkomst er etablert.

Badet er innredet med servanttinnredning med skuffer og ett-greps armatur samt speil. Det er vegghengt toalett og badekar med håndduj. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Avtrekksventil er tilkoblet balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke utført etter eiers ønske. Eier er informert om utvidet ansvar. Skjulte forhold kan derfor ikke vurderes fullt ut. Det anbefales at kjøper holder rommet under jevnlig oppsyn.

### Bad – 2. etasje

Ferdigattest foreligger og bekrefter at arbeidet er utført i tråd med gjeldende regelverk. For skjulte konstruksjoner vil billedokumentasjon normalt være eneste visuelle bekreftelse på fagmessig utførelse. Det er fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll, inkludert samsvarserklæring.

Badet har flislagte vegger og malte himlingsflater. Gulvet er flislagt med gulvvarme.

Membran og tettesjikt er skjulte konstruksjoner og kan ikke kontrolleres uten inngrep. Utførelsen kan i noen grad vurderes ut fra prosjekteringsgrunnlag, sjekklister fra utførende og dokumentasjon på uavhengig kontroll.

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

# Beskrivelse av eiendommen

Badet er innredet med dobbel servanttinnredning med skuffer og ett-greps armatur samt speil. Det er vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Dusjen har hånddusj og regndusj. Avtrekksventil er tilkoblet balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke utført etter eiers ønske. Eier er informert om utvidet ansvar som følge av manglende hulltaking. Skjulte forhold kan derfor ikke vurderes fullt ut. Det anbefales at kjøper holder rommet under jevnlig oppsyn.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Innredning med laminerte benkeplater, integrert kjøleskap og fryser samt stekeovn og mikrobølgeovn plassert i høyskap. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Kjøkkenøy med platetopp og integrert kullfilter. Det er montert lekkasjevarsler.

Kjøkkenet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, i tillegg til ventilator integrert i platetoppen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør er av plast (rør-i-rør). Øvrige deler av anlegget er skjult. Det er kun utført visuell kontroll, da vurdering av teknisk tilstand krever spesialutstyr og fagkompetanse. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på tilgjengelige steder. For nærmere vurdering og eventuelt behov for tiltak anbefales kontroll av autorisert rørlegger.

Innvendige avløpsrør er av plast (PVC) fra byggeår. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer ved befaringen. Kun synlige deler er vurdert. Skjulte føringer er ikke kontrollert.

Boligen har balansert ventilasjonsanlegg via sentralt anlegg i bygningen, med tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra kjøkken og bad/wc. Det er kun ventiler og eventuelle interne installasjoner i boenheten som er vurdert. Periodisk ettersyn anbefales, herunder filterbytte og rengjøring av kanaler og aggregat etter leverandørens anbefalinger.

Varmtvannsbereder er plassert i teknisk rom.

Det er foretatt en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til forhold som inngår i standardisert tilstandsanalyse etter NS 3600. Vurderingen er basert på visuelle observasjoner og opplysninger gitt ved befaring, og erstatter ikke en fullstendig elkontroll utført av autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller tillatelse til å foreta teknisk kontroll utover det som følger av NS 3600. Eventuelle skjulte feil eller avvik fra gjeldende forskrift (NEK 400) kan derfor ikke avdekkes gjennom denne undersøkelsen. Ved tvil, manglende dokumentasjon eller utførte arbeider uten kjent samsvarserklæring anbefales kontroll av kvalifisert elektrofaglig virksomhet.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen vurderes å være utført etter vanlig byggeskikk, men

dette er ikke undersøkt nærmere og det foreligger ikke dokumentasjon. Ved behov anbefales geoteknisk vurdering.

Drenering skal lede bort vann fra bygget. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og funksjonen er vurdert ut fra visuell kontroll av tilgjengelige deler.

Bygget er fundamentert med betongplate på mark og grunnmur i isolerte blokker. Tomten er tilnærmet flat.

Terrenget bør ha fall bort fra bygget (anbefalt ca. 1:50 over 3 meter) for å redusere fuktbelastning.

Terrenget var snødekt ved befaringen og ikke fullt vurdert. Videre kontroll anbefales.

Utvendig VA-anlegg er ikke undersøkt. Tilstanden er ukjent, og egen kontroll anbefales ved behov.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

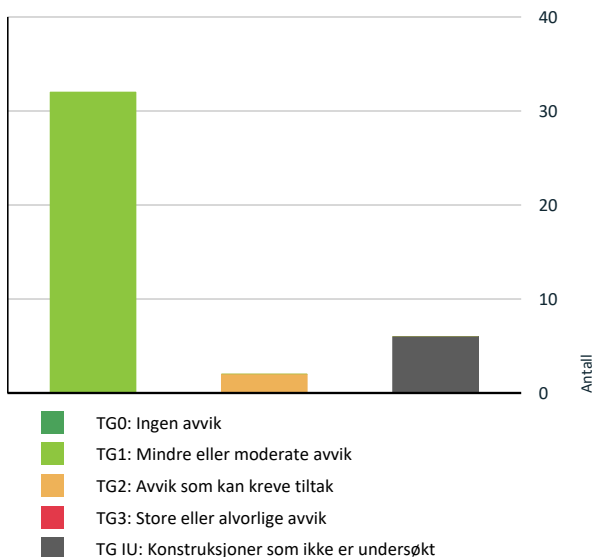
## Enebolig

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

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. etasje > Teknisk rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
2024

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 1J Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taket, herunder takkonstruksjon, takteking og skorstein, er kun observert fra bakkenivå. Vurderingen er derfor begrenset av dette, da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta inspeksjon fra stige. Selv om det ikke ble registrert synlige skader ved befaringen, kan det ikke utelukkes at det foreligger forhold som kun vil kunne avdekkes ved nærmere undersøkelse på taket.

Taket var snødekt på befaringsstidspunktet, noe som ytterligere begrenser vurderingsgrunnlaget. Det anbefales derfor nærmere undersøkelser når takflaten er tilgjengelig og kan inspiseres under forsvarlige sikkerhetsforhold, eventuelt av fagperson.



### TG 1 Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Nedløp og beslag i lakkert metall fra byggeår. Løsningene fremstår funksjonelle ved befaringen, og det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje. Deler av beslag og snøfangere er imidlertid ikke vurdert grunnet snødekte forhold. Nærmere undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette for full inspeksjon.

Det er vurdert at bortledning av overvann fra bygningen er utilstrekkelig. Vann ledes ikke tilstrekkelig bort fra konstruksjoner og fundament, og forholdet må ses i sammenheng med registrerte forhold ved blant annet bæresøyler.



### TG 2 Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Ytterveggene er bygget som bindingsverk i treverk, og det antas at de er isolert med mineralull i samsvar med de forskrifter som gjaldt da boligen ble oppført. De utvendige fasadene er dekket med malt, trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert at utvendig panel har lavere avstand til terreng enn anbefalt. Avstanden mellom kledning og terreng fremstår enkelte steder som utilstrekkelig.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

# Tilstandsrapport

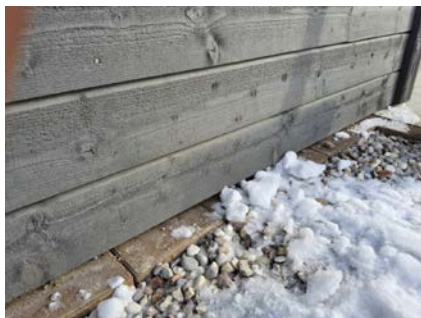
For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

## Konsekvens:

Redusert avstand til terreng øker risikoen for fuktopptrekk fra bakken, sprutbelastning og utilstrekkelig lufting av nedre del av kledningen. Over tid kan dette medføre oppfukning, råteskader og forkortet levetid på trekledningen og underliggende konstruksjon.

## Tiltak:

Det anbefales å etablere tilstrekkelig klaring mellom terreng og kledning, enten ved senking av terreng, etablering av drenerende masser eller tilpasning av nedre del av kledningen. Tiltak bør utføres slik at anbefalt avstand og tilfredsstillende lufting sikres.



## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon.

Det påpekes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggendeetg. Ikke registrert unormale forhold inne i boligen.

## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Malte vinduer med karmen tre og tre-lags glass.

Vinduene er visuelt inspisert og ser ut til å være i normalt god stand med tanke på deres alder. Ingen skader eller svekkelser som krever tiltak ble oppdaget.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Malt entrédør med glassfelt.

Balkongdører med glassfelt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er utgang fra stue til balkong med oppmålt areal på ca. 18 m<sup>2</sup>. I tillegg er det utgang fra stue til balkong med oppmålt areal på ca. 4 m<sup>2</sup>. Utgang fra soverom 1.etasje til markterrasse oppmålt til 18 m<sup>2</sup>.

Balkongene var snødekte ved befaringstidspunktet og ble derfor ikke fullt ut inspisert. Det anbefales ny gjennomgang når forholdene ligger til rette og full tilkomst er mulig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktopptrekk og svertesopp på nedre del av bæresøyle til balkonger. Forholdet vurderes å ha sammenheng med manglende eller utilstrekkelig beskyttelse mot fuktpåvirkning fra terreng og nedbør.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å lukke avvik må det gjøres tiltak.

### Konsekvens:

Vedvarende fuktbelastning kan over tid medføre råteutvikling og redusert bæreevne i konstruksjonen. Dersom forholdet ikke utbedres, kan det gi økt skadeomfang, behov for utskifting av konstruksjonsdeler og i ytterste konsekvens svekkelse av balkongens stabilitet.

### Tiltak:

Det anbefales å etablere tiltak som hindrer videre fuktopptrekk, eksempelvis ved å sikre tilstrekkelig avstand til terreng, etablere fuktsperre eller beslag, samt kontrollere omfanget av eventuell råteskade. Skadet treverk bør skiftes ut ved behov. Tiltak bør vurderes og utføres av fagkyndig.



Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulvet har parkett og fliser i entre  
Vegger har malte flater  
Himling har malte flater

Det er ikke flyttet på løsøre/innbo.  
Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som er normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker sår/merker må forventes i en brukt bolig.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille er av trebjelkelag og betongdekke.

For å identifisere eventuelle skjevheter i gulv mot grunn og etasjeskillere, brukes en nivelleringslaser. Vanligvis måles to rom i hver etasje, eller det utføres kryssmåling i ett rom. Hvert rom har fem målepunkter.

Det ble ikke påvist skjevheter/retningsavvik av vesentlig karakter.

### TG 1 Pipe og ildsted

#### Beskrivelse

Ved oven i stue tilkoblet ståpipe.

### TG 1 Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Innvendig trapp av tre.

### TG 1 Innvendige dører

#### Beskrivelse

Innvendige dører er malte og profilerte. Mindre overflateavvik er observert, og enkelte justeringer kan bli nødvendige over tid.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

#### Beskrivelse

Ferdigattesten fungerer som en samlet bekreftelse på at arbeidet er utført i tråd med regelverket. Når det gjelder bygningsdeler som skjules i konstruksjonen, er bildedokumentasjon i utgangspunktet den eneste visuelle bekreftelsen på at utførelsen er fagmessig gjennomført.

Det er fremlagt uavhengig kontroll.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malte himlingsflater.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.

### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekkklister fra utførende håndverker, og uavhengig kontroll våtrom.

Samsvarserklæring Uavhengig kontroll fremlagt



### 2. ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

# Tilstandsrapport

Våtrommet er innredet med dobbel servantinnredning med skuffer og ett-greps armatur, samt speil over servantene. Det er vegghengt toalett og dusjhjørne med glassdører. Dusjsonen er utstyrt med dusjarmatur med både hånddusj og regndusj.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

## 2. ETASJE > BAD

### TG 1J Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette. Eier er informert om sitt utvidede ansvar som følge av manglende hulltaking, og takstmann kan ikke lastes for eventuelle skjulte forhold som kunne vært avdekket ved slik undersøkelse. Det anbefales at kjøper holder rommet under jevnlig oppsyn for vurdering av ytterligere tiltak.

## 1. ETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Ferdigattesten fungerer som en samlet bekreftelse på at arbeidet er utført i tråd med regelverket. Når det gjelder bygningsdeler som skjules i konstruksjonen, er bildedokumentasjon i utgangspunktet den eneste visuelle bekreftelsen på at utførelsen er fagmessig gjennomført.

Det er fremlagt uavhengig kontroll.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Flislagte vegger og malte himlingsflater.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Membran og tettesjikt er skjulte konstruksjoner som ikke kan kontrolleres uten inngrep i konstruksjonen. Tettesjiktets utførelse kan imidlertid i noen grad vurderes på bakgrunn av prosjekteringsgrunnlag, utfylte sjekkklister fra utførende håndverker samt dokumentasjon på uavhengig kontroll av våtrom.

Det er fremlagt samsvarserklæring for uavhengig kontroll.

Sluket var ikke fullt ut tilgjengelig for inspeksjon ved befaringsstidspunktet. Det anbefales nærmere kontroll av sluk og tettesjikt når tilkomst er etablert, for å redusere usikkerhet knyttet til utførelse og funksjon.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har servantinnredning med skuffer med ett-greps kran, speil, vegghengt toalett og badekar med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtreksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > BAD

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

# Tilstandsrapport

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette. Eier er informert om sitt utvidede ansvar som følge av manglende hulltaking, og takstmann kan ikke lastes for eventuelle skjulte forhold som kunne vært avdekket ved slik undersøkelse. Det anbefales at kjøper holder rommet under jevnlig oppsyn for vurdering av ytterligere tiltak.

## 1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

### Generell

#### Beskrivelse

Boligen er oppført i 2024 og omfattes av kravene i Byggteknisk forskrift (TEK17). Etter forskriften skal lekkasjevann kunne oppdages og ledes til sluk eller annen sikker avledning uten at det oppstår skade på bygningskonstruksjoner. Det legges derfor til grunn at gulvet har fall mot sluk, og at installasjoner som varmtvannsbereder og fordelerskap er utført slik at eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert til sluk.

Rommet er ikke å anse som våtrom etter forskriftens definisjon, men skal likevel ha en løsning som ivaretar krav til lekkasjesikkerhet og forsvarlig vannavledning. Vurderingen er basert på funksjonskravet til lekkasjesikkerhet og bortledning av vann.

Det er fremlagt samsvarserklæring for uavhengig kontroll.

## 1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

## TG I Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Baderomsplater på vegg. malte flater i himling.

## 1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

## TG I Overflater Gulv

### Beskrivelse

Flislagt gulv med gulvvarme. Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Det ble ikke registrert bom. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Fall fra terskel 13mm til slukrist, fall er vurder å i varetta funksjonskravet.

## 1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

## TG I Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

PVC- sluk m/klemring og synlig slukmansjett. Ikke synlig membranoppbrett ved terskel.

Membran/tettesjikt er en skjult konstruksjon og umulig å kontrollere uten inngrep i konstruksjonen. Kontroll av tettesjikt kan imidlertid til en viss grad kontrolleres ved hjelp av prosjekteringsgrunnlag og sjekklister fra utførende håndverker, eller uavhengig kontroll våtrom.

Det ble ved befaring observert mangelfull påføring av membran rundt sluk og slukmansjett. Eier opplyser at forholdet er utbedret etter befaring. Det er fremlagt bildedokumentasjon av utførelsen, men tiltaket er ikke kontrollert eller verifisert med hensyn til tetthet.



Bilde ved befaring



Bilde oversendt av eier

## 1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

## TG I Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Teknisk rom med installasjoner bestående av varmtvannsbereder, vannfordelerskap, sikringssskap og aggregat for balansert ventilasjon. Rommet inneholder også boligens hovedstoppekran.

## 1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

## TG I Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekksventil tilkoblet balansert ventilasjon.

## 1. ETASJE > TEKNISK ROM MED SLUK

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke ønsket dette. Eier er informert om sitt utvidede ansvar som følge av manglende hulltaking, og takstmann kan ikke lastes for eventuelle skjulte forhold som kunne vært avdekket ved slik undersøkelse. Det anbefales at kjøper holder rommet under jevnlig oppsyn for vurdering av ytterligere tiltak.

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med laminerte benkeplater og integrert kjøleskap og fryser. Stekeovn og mikrobølgeovn er plassert i høyskap. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Kjøkkenøy med platetopp og integrert kullfilter. Det er montert lekkasjvarsler.

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Kjøkkenet er tilknyttet boligens balanserte ventilasjonsanlegg, i tillegg til ventilator integrert i platetoppen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Synlige vannrør er av plast (rør-i-rør). Øvrige deler av anlegget er skjult. Det er kun utført visuell kontroll, da vurdering av anleggets tekniske tilstand krever spesialutstyr og fagkompetanse. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder. For nærmere vurdering av anleggets tilstand og eventuelt behov for utskifting, anbefales kontroll av autorisert rørlegger.

#### TO 1 Avløpsrør

##### Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av plast (PVC) fra byggeår. Rørene viser ingen synlige lekkasjer ved befaring, men alder tilsier at det er økt risiko for slitasje, fortetning eller sprekkdannelse over tid. Kun synlige deler er vurdert. Skjulte føringer er ikke kontrollert

#### TO 1 Ventilasjon

##### Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner via sentralt anlegg i bygningen. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk/avsug fra kjøkken og bad/wc.

##### Kun tilgang til

Ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert.

Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg

#### TO 1 Varmtvannstank

##### Beskrivelse

Boligen har varmtvannsbereder plassert på teknisk rom.

#### Elektrisk anlegg

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

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

##### Beskrivelse

Dette er en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, begrenset til de forhold som omfattes av standardisert tilstandsanalyse etter NS 3600. Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av visuell observasjon og opplysninger gitt under befaring, og erstatter ikke en fullstendig el-kontroll utført av autorisert elektrovirksomhet.

Den bygningssakkyndig har verken kompetanse til, eller tillatelse til, å foreta teknisk kontroll eller vurdering av det elektriske anlegget utover det som er tillatt i henhold til NS 3600. Vurderingen kan derfor ikke avdekke eventuelle skjulte feil, mangler eller avvik fra gjeldende forskrift (NEK 400).

Det anbefales å innhente fagkyndig vurdering ved tvil, manglende dokumentasjon, eller der det er gjennomført arbeider uten kjent samsvarserklæring.

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

##### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2024**

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

# Tilstandsrapport

Ja

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Byggegrunnen vurderes å være utført i samsvar med vanlig byggeskikk og gjeldende praksis på oppføringstidspunktet. Det er imidlertid ikke gjennomført ytterligere undersøkelser for å bekrefte dette, og det foreligger heller ingen dokumentasjon som kan verifisere detaljene rundt grunnarbeidene eller forholdene for byggegrunnen. Dersom det er behov for å fastslå byggegrunnens kvalitet eller bæreevne mer presist, anbefales det å innhente dokumentasjon eller gjennomføre geotekniske undersøkelser

### TO I Fukt sikring og drenering

#### Beskrivelse

Drenering er et system som skal lede bort overflatevann og grunnvann fra byggets fundament. Dette gjøres normalt ved hjelp av perforerte drenerør plassert langs bygget, omgitt av filterduk og drenerende masser som pukk. Hensikten er å forhindre fuktskader, muggdannelse og frostskafer i konstruksjonen. Dreneringens funksjon avhenger av riktig utførelse, tilstrekkelig fall på rør, og at vann ledes bort til godkjent avløpspunkt. Det er ikke fremlagt dokumentasjon, og funksjonen er vurdert ut fra visuell kontroll av tilgjengelige deler utvendig.

### TO I Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Bygget er fundamentert med støpt betongplate på mark, med grunnmur oppført i isolerte blokker.

### TO IU Terrengforhold

#### Beskrivelse

Boligen er satt opp på tilnærmet flat tomt.

Det er viktig at terrenget har en helningsgrad bort fra grunnmuren. Overflatevann bør ledes raskt vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på konstruksjonen. Det anbefales en terrenghelning på 1:50 over en avstand på 3 meter fra grunnmuren

Terrenget er ikke fult ut undersøkt grunnet snødekte forhold ved befaringstidspunktet.

Anbefaler videre undersøkelser når tilkomst er tilgjengelig

### TO IU Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendig VA-anlegg er ikke undersøkt som en del av denne rapporten, da dette ligger utenfor rammen av visuell tilstandsanalyse. Vurdering av utvendige vann- og avløpsledninger krever bruk av spesialutstyr, som for eksempel kamerainspeksjon, samt særskilt fagkompetanse. Manglende undersøkelser innebærer at tilstanden på ledningsnettet er ukjent, og eventuelle feil, slitasje eller lekkasjer kan ikke utelukkes. Det anbefales derfor å gjennomføre en egen kontroll av VA-anlegget for å avklare tilstand og vurdere behov for vedlikehold eller utbedring.

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

# 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

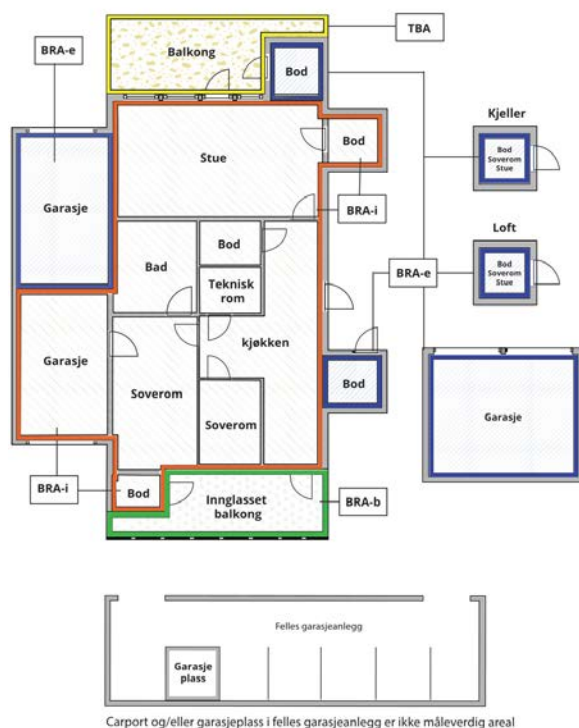
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## 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.

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	87			87	22
1. etasje	48	54		102	18
<b>SUM</b>	<b>135</b>	<b>54</b>			<b>40</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>189</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Soverom, soverom 2, stue/kjøkken, bad		
1. etasje	Bad, entré 2, soverom, soverom 2, teknisk rom med sluk	Integrert garasje, garasje/bod	

## Kommentar

Det er utgang fra stue til balkong med oppmålt areal på ca. 18 m<sup>2</sup>. (TBA)

Utgang fra stue til balkong med oppmålt areal på ca. 4 m<sup>2</sup>. (TBA)

Utgang fra soverom 1. etasje til markterrasse oppmålt til 18 m<sup>2</sup> (TBA)

Integrert garasje med adkomst via dør og garasjeport oppmålt til 39 m<sup>2</sup> (BRA-e)

Utvendig oppvarmet garasje/bod oppmålt til 15 m<sup>2</sup> (BRA-e)

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Boligen er oppført i 2024

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	John-John Myhrvold	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	149	119		0	686.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Gamle Dalsveg 79 B

### Hjemmelshaver

Aasheim Kent Erik

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde. Området består hovedsakelig av småhusbebyggelse med tilhørende utearealer. Det er kort avstand til dagligvare, skole, barnehage og kollektivtilbud. Nærområdet har gode tur- og rekreasjonsmuligheter, samt enkel adkomst til hovedvei.

Beliggenheten vurderes som attraktiv med hensyn til både bomiljø og tilgjengelighet.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Vann- og avløpstilknytning består av både offentlig og privat ledningsnett. Private stikkledninger frem til det offentlige nettet er eiers (borettslagets/sameiets) ansvar og skal vedlikeholdes for deres regning.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål i henhold til gjeldende reguleringsplan. Det er ikke foretatt selvstendig kontroll av planbestemmelser utover tilgjengelig offentlig informasjon.

Eventuelle bestemmelser om utnyttelsesgrad, byggegrenser, høyder eller bruksendringer må avklares med kommunen før tiltak igangsettes. Det anbefales å innhente reguleringskart og bestemmelser direkte fra kommunen ved behov for nærmere avklaring.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med plenarealer og tilrettelagt adkomst. Arealet fremstår som funksjonelt utnyttet i tilknytning til boligen.

Terrenget er tilnærmet flatt med fall bort fra bygningen der dette er synlig. Deler av tomten var snødekt ved befaringen, og full vurdering av overflater, terrengfall og eventuelle skader har derfor ikke vært mulig. Videre kontroll anbefales når forholdene ligger til rette.

### Tinglyste/andre forhold

Rekvirent oppfordres til å lese gjennom takstdokumentet nøye før bruk, for å identifisere eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt eller vurdert reguleringsplaner eller andre forhold hos bygningssetaten, og det ble ikke avdekket spesielle forhold under befaringen. For opplysninger om andre servitutter eller bestemmelser som gjelder seksjonen/eiendommen, henvises det til Statens kartverk, Tinglysningen, på telefonnummer 32118800.

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	24.04.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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 befaringsstidspunktet. 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 dampspærren 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 insiden 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

# Forutsetninger

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

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrاد: 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.

## PERSONVERN

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](#)

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

NAVN SIGNATAR	IDENTITET	TID	ELEKTRONISK ID
Aasheim, Kent Erik	UN:NO-9578-5999-4- 2173400	24.04.2026 10:52:27 UTC	PersonBankID NO Qual. Odal Sparebank

Dokumentreferanse: e1e8129c-ebd4-4822-8465-478ff7d55d4f

- Dette er et PDF dokument digitalt signert i IN Groupe's E-Signing service.
- Dokumentet er integritetsbeskyttet ved at innholdet er signert og forseglet med et sertifikat utstedt til IN Groupe av en tiltrodd tredjepart. En validering av denne signaturen vil bekrefte at innholdet ikke har blitt endret etter signeringstidspunktet.
- For mer informasjon om dokumentformater, se <https://doc.ingroupe.com/developper>



# 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

Kent Erik Aasheim

---

## Boligen

Gamle Dalsveg 79B

2032 Maura

3238-149/119/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2024
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Aasheim Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Komplet installasjon i boligen og garasje når boligen ble bygd

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport utført av Skade og Tilstand AS i februar 2026 i forbindelse med salg av bolig. Dokumentasjon ligger i Boligmappa.no

---

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?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

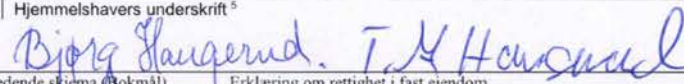
## Erklæring om rettighet i fast eiendom <sup>1</sup>

Innsenders navn (rekvirent): TOM ARNE HAUGERUD		Plass for tinglysingsstempel   Doknr: 298128 Tinglyst: 21.03.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: GAMLE DALSVEG 79		
Postnummer: 2032	Poststed: Maura	
Fødselsnr./Org.nr. 110147 [redacted]	Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
TOM ARNE HAGUERUD	110147 [redacted]
BJØRG HAUGERUD	030848 [redacted]

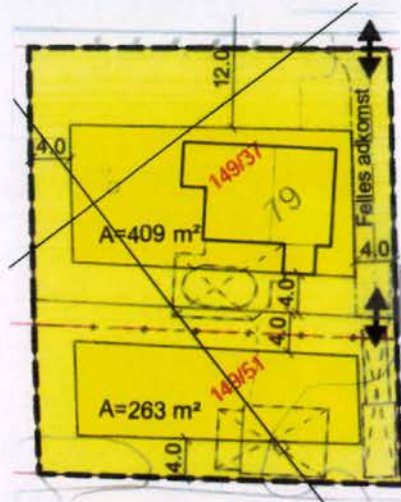
2. Eiendom (avgivers) <sup>3</sup>					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3036	NANNESTAD	149	37		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4</sup>					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	3036	NANNESTAD	149	51		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 16.03.2023	Hjemmelshavers underskrift <sup>5</sup> 
--------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten <sup>6</sup>

EIER AV EIENDOMMEN 149/37 I 3036 NANNESTAD KOMMUNE GIR NÅVÆRENDE OG FREMTIDIGE EIERE AV EIENDOMMEN 149/51 I 3036 NANNESTAD KOMMUNE VEGRETT OVER EIENDOMMEN 149/37. DENNE VEGEN BLIR EN FELLES ADKOMSTVEG FOR EIENDOMMENE 149/37 OG 149/51



Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet.

 Ja Nei5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7</sup>

## 6. Underskrifter

Sted og dato

MAURA 16.03.2023

Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8</sup>

Björg Haugetrud. T. & Hønsrud

## Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Stpl. og gebyrfritt iflg. Bustadbl.  
Attest Bustadn. og jordstyre

5089/10  
A 104  
No  
Z

Til innhefting i panteboka.

### Skjøte.

Undertegnede Hilmar Hansen

født 7/5 - 1914  
(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til Thorstein Hagen

født 2/4 - 1919  
(Datum og årstall)

min/~~vor~~ eiendom Fredly

g.nr. 149 br.nr. 37 av skyld m.k. 0,01 i Nannestad herred<sup>1)</sup>

matr.nr.            i           <sup>1)</sup>

for en kjøpesum stor kr. 1.500 - femtenhundre-kroner.

som er avgjort på omforenet måte.

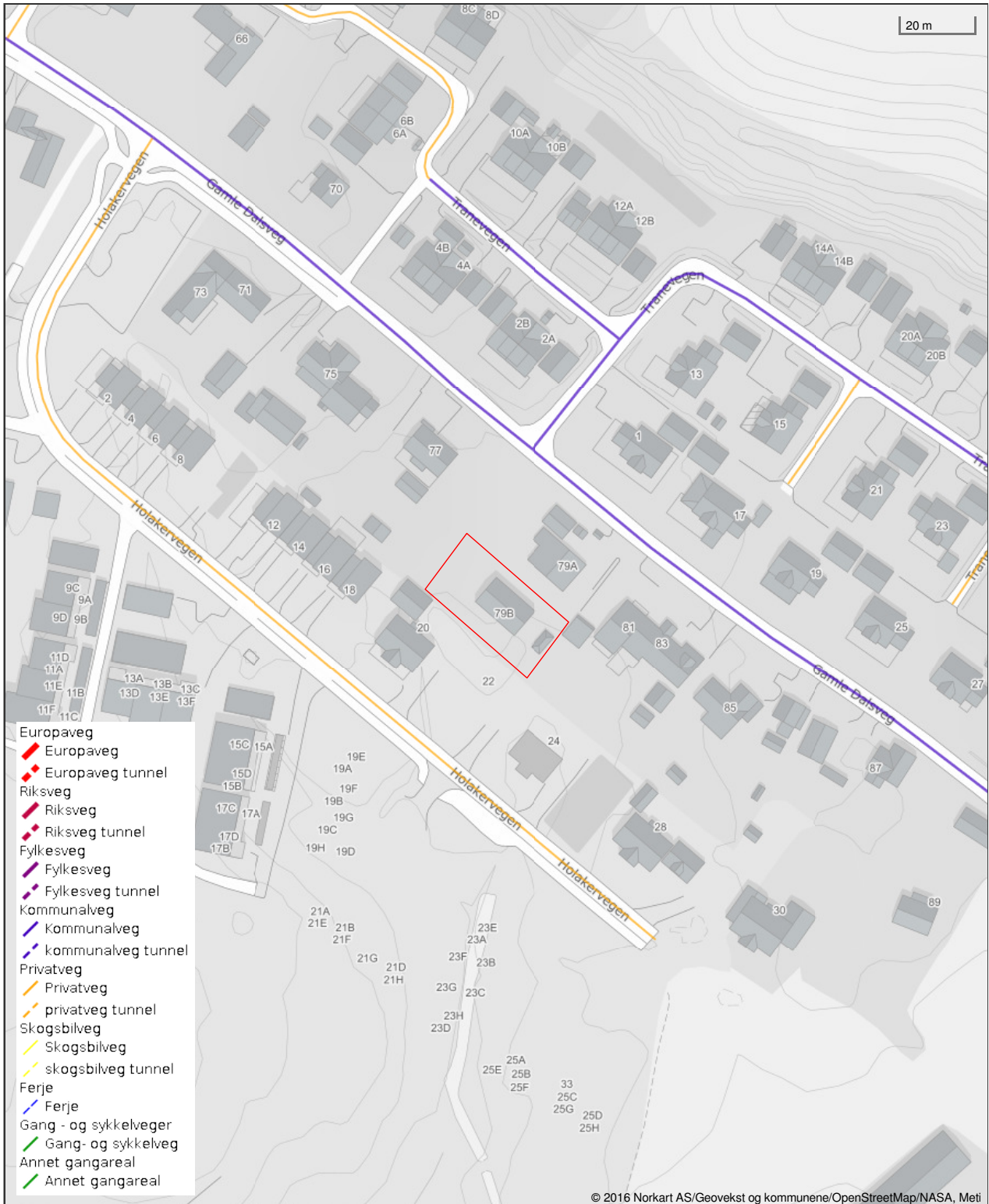
Fredly bnr. 35 har gjerdeplikt mot gnr. 149 bnr. 3.



 <b>NANNESTAD KOMMUNE</b>		<b>Ferdigattest</b> Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JpID: 24/29619		
<b>Ansvarlig søker:</b> Byggmester Frank Aasheim As Mauravegen 4 2032 MAURA		<b>Tiltakshaver:</b> Aasheim Bygg Og Eiendomsprosjekt As Mauravegen 4 2032 MAURA		
<b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>				
<b>Adresse:</b> Gamle Dalsveg 79B		<b>Gårdsnr.</b> 149	<b>Bruksnr.</b> 119	<b>Festenr.</b> 
<b>Seksjonsnr.</b> 				
<b>Tiltakets/byggets art</b> oppføring av enebolig med plate på mark				
<b>Vedtaksdato</b> 11.07.2024	<b>SaksID</b> 23/3813	<b>Delegert saksnr</b> 24/254		
<b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>		11.07.2024		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
<b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.</li> <li>- Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).</li> </ul>				
<b>Sted</b> Nannestad	<b>Dato</b> 11.07.2024	<b>Underskrift</b> Marius Westerhaug Solvang byggesaksbehandler <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		



# Vegstatuskart for eiendom 3238 - 149/119//



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



# Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 07.10.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	149	Bruksnr.	119	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Dalsveg 79B, 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

Kommuneplaner under arbeid

### Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2018-2035
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2035
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.2019
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf">https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 686 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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





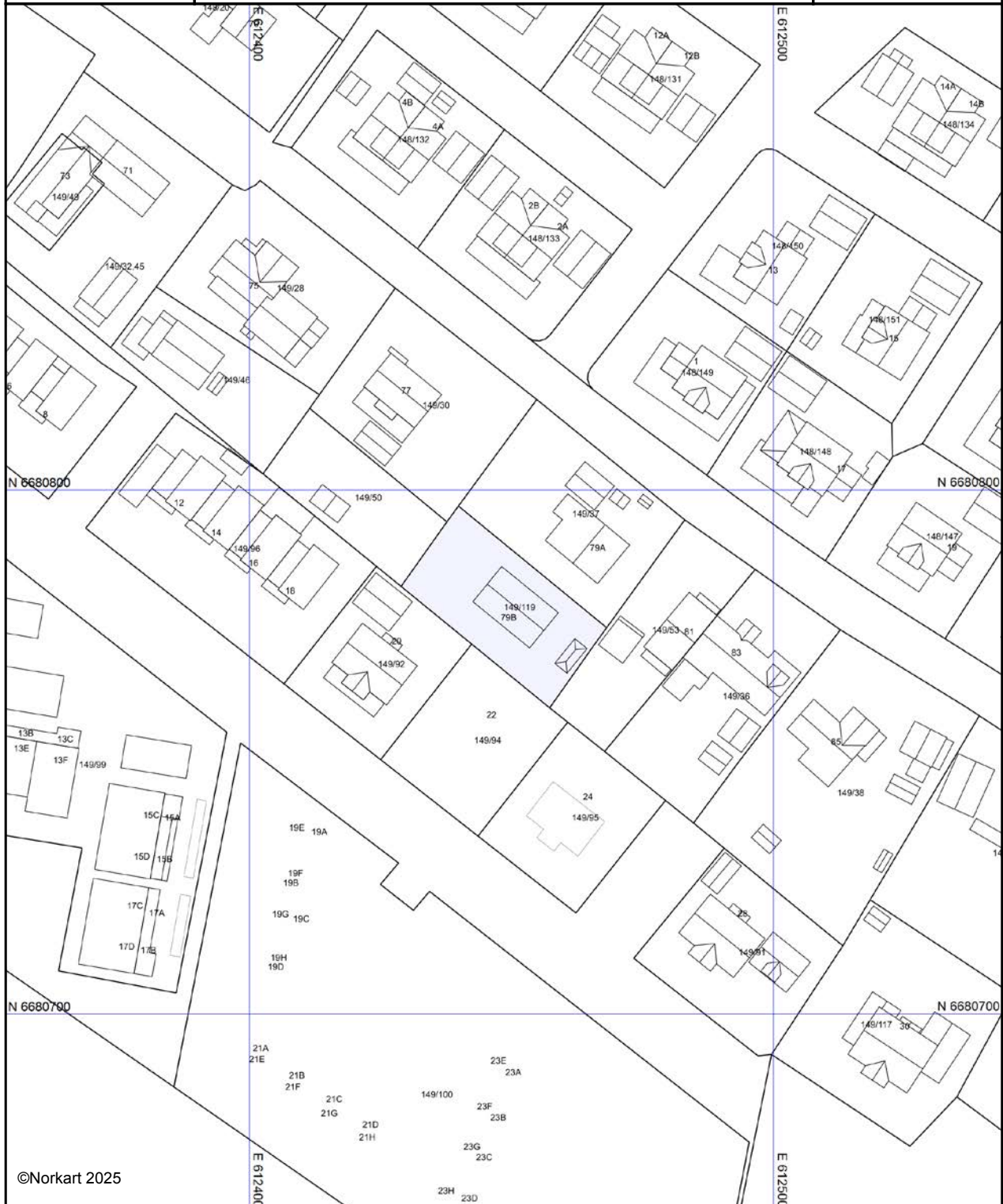
Nannestad kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 149/119  
Adresse: Gamle Dalsveg 79B  
Utskriftsdato: 07.10.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

**Tegnforklaring**



# Nannestad kommune

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 Nannestad

**Telefon:** 66105104

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	149	<b>Bruksnr.</b>	119	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Gamle Dalsveg 79B, 2032 MAURA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
8SEN0120583313	34	30.10.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	34

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

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

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

Eiendom	3238 149/119		
Utskriftsdato	07.10.2025	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.

### 12 Berørte datasett

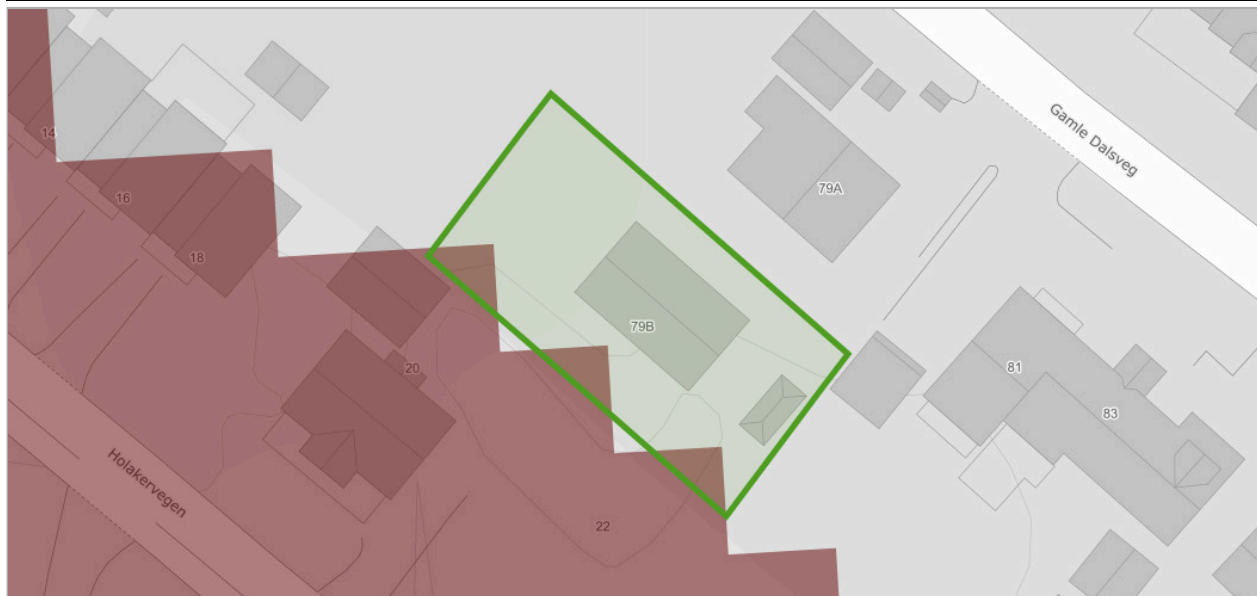
- 1 Dyrkbar jord
- 1 FKB-AR5
- 1 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- 1 Mulighet for marin leire
- 1 Radon
- 1 Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- 1 FKB Tiltak
- 1 Løsmasser N50/N250
- 1 Marin grense
- 1 Naturtyper i Norge - landskap
- 1 Tettsteder
- 1 Verneplan for vassdrag

### 87 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DyrkbarJord. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtype overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

### Tegnforklaring

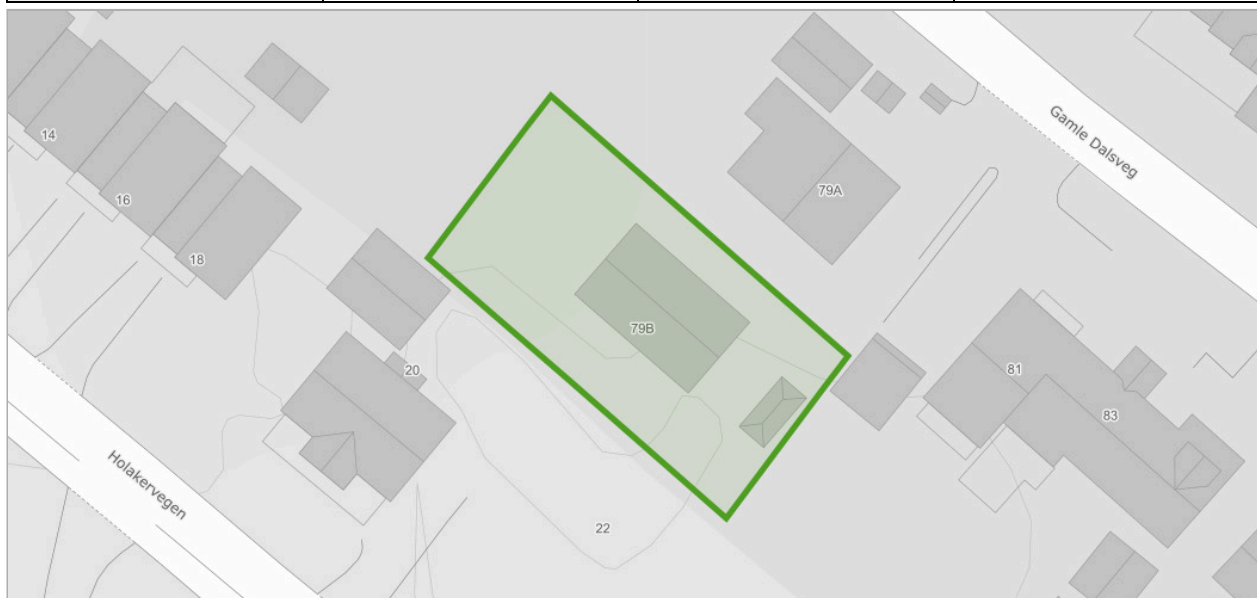
Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

### Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

## FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	07.10.2025
-------	----------	---------	------------



### Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

### Tegnforklaring

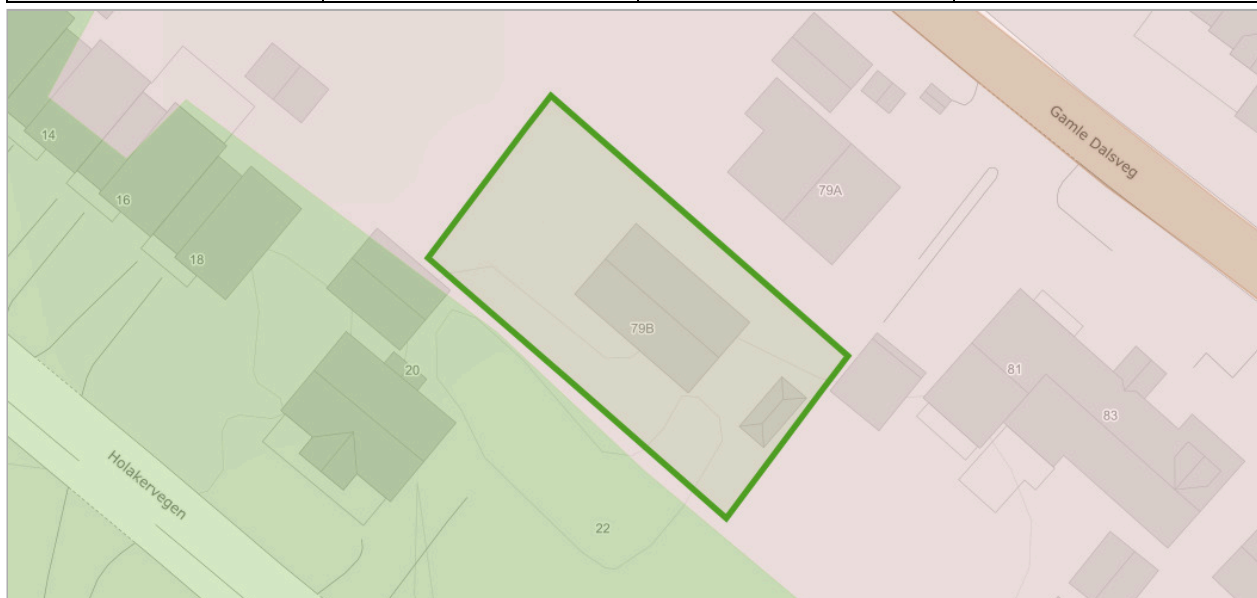


### Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2023/3813	301272178	nybygg

## FKB-AR5




Kilde	Geovekst	Versjon	07.10.2025
-------	----------	---------	------------



### 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

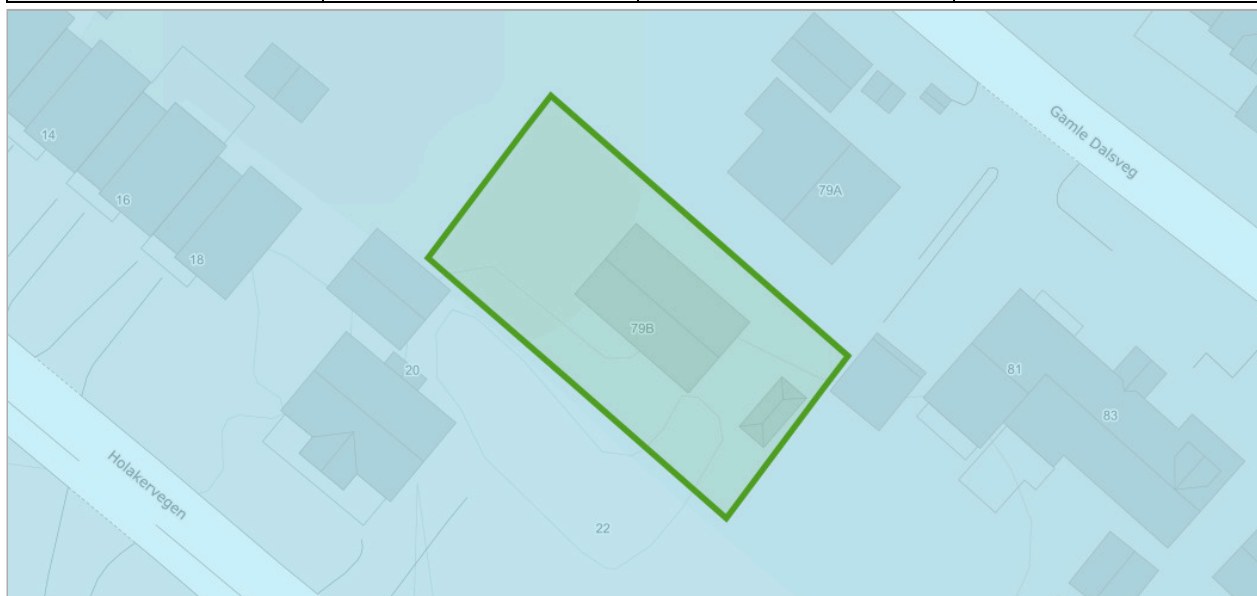
	Bebyggelse
	Skog
	Samferdsel

### Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

## Løsmasser N50/N250

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

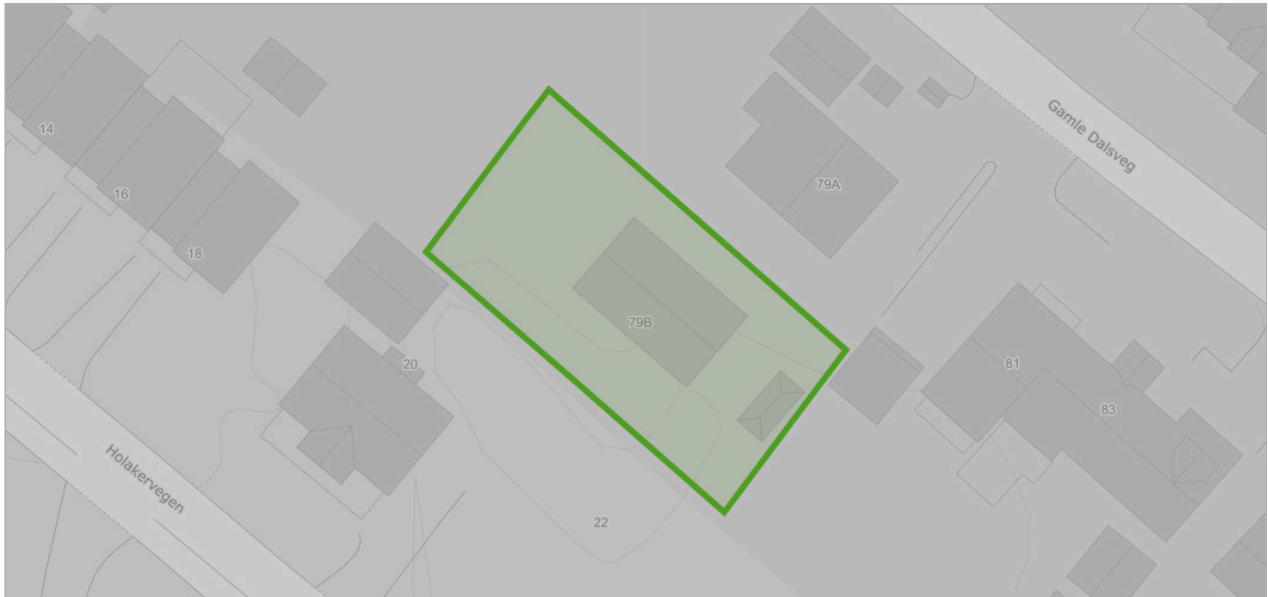
Løsmasser N50/N250
■ Hav og fjordavsetning, tykt dekke

### Objekter

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

## Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

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



### Tegnforklaring

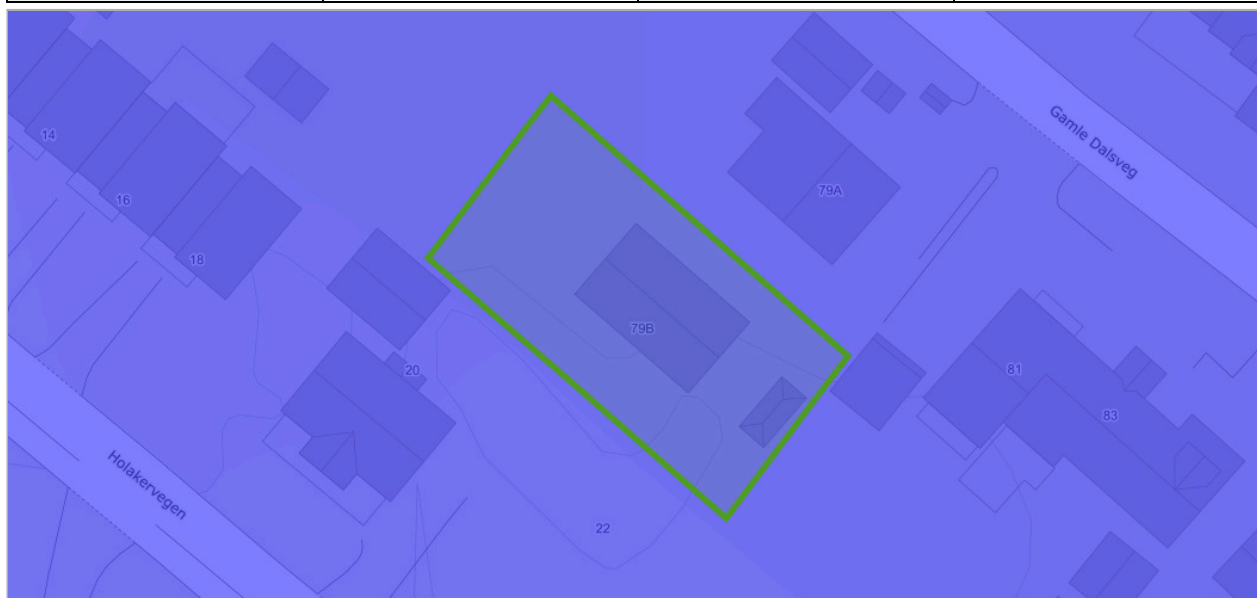
 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
 Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

### Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM

## Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	06.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



### Om datasettet

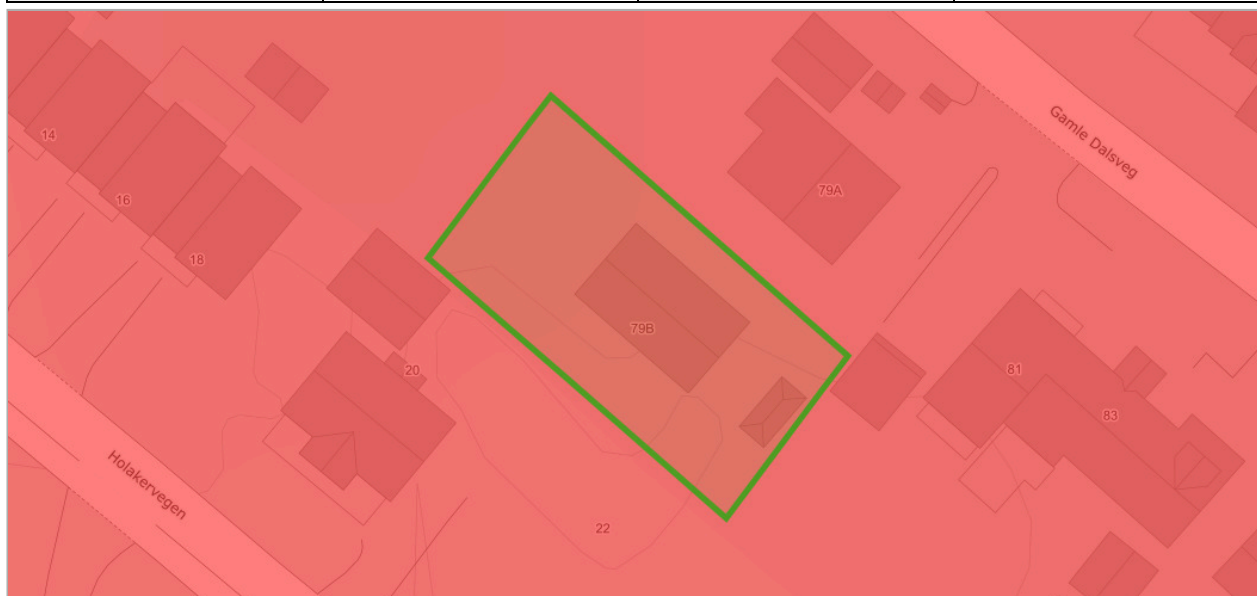
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	06.10.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



### 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

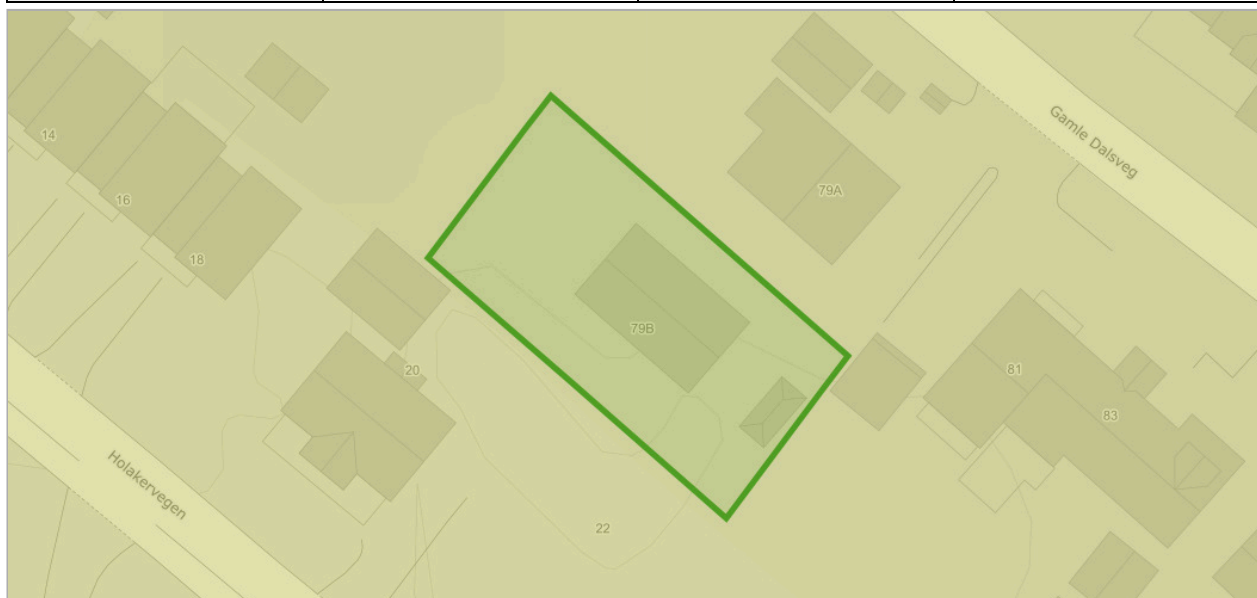
Mulighet for marin leire
■ Svært stor

### Objekter

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

## Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	06.10.2025
-------	----------------	---------	------------



### 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

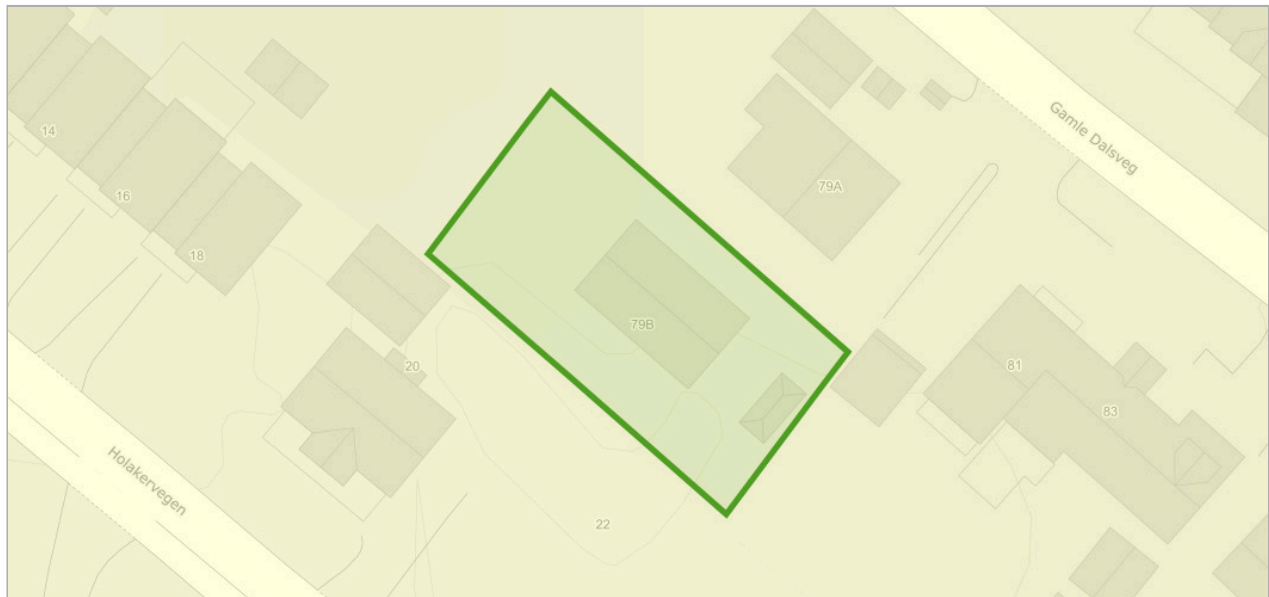
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

### 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/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

### Tegnforklaring

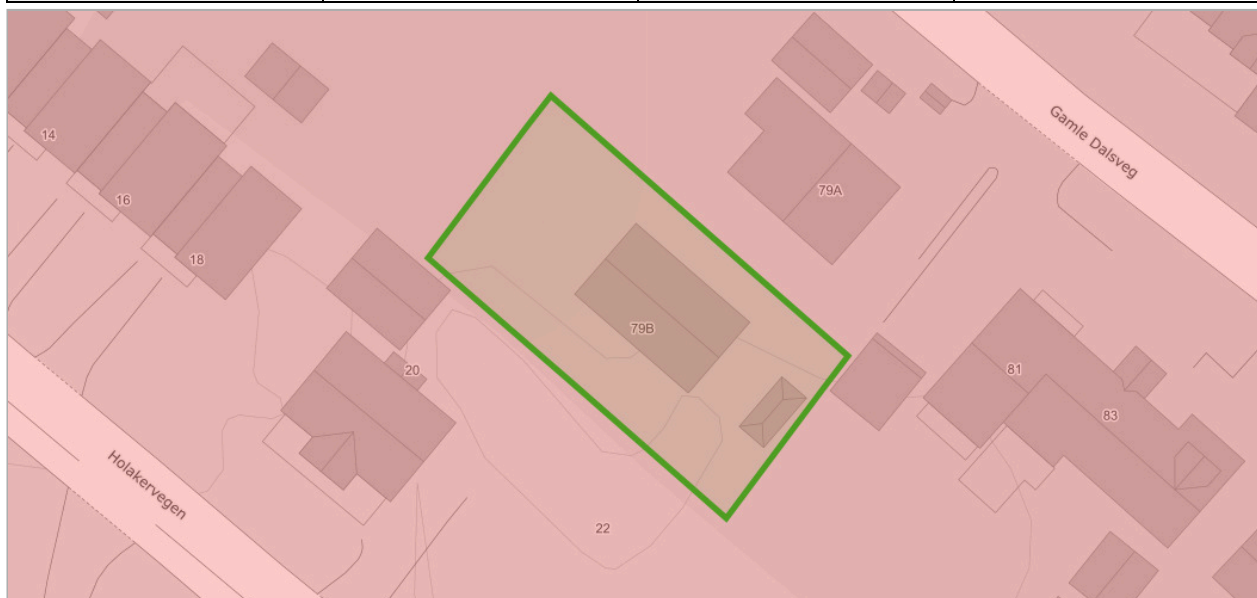
Radon aktsomhetsområde
■ Moderat til lav

### Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

## Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	15.05.2025
-------	------------------------	---------	------------



### 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/befsett>.

### Tegnforklaring

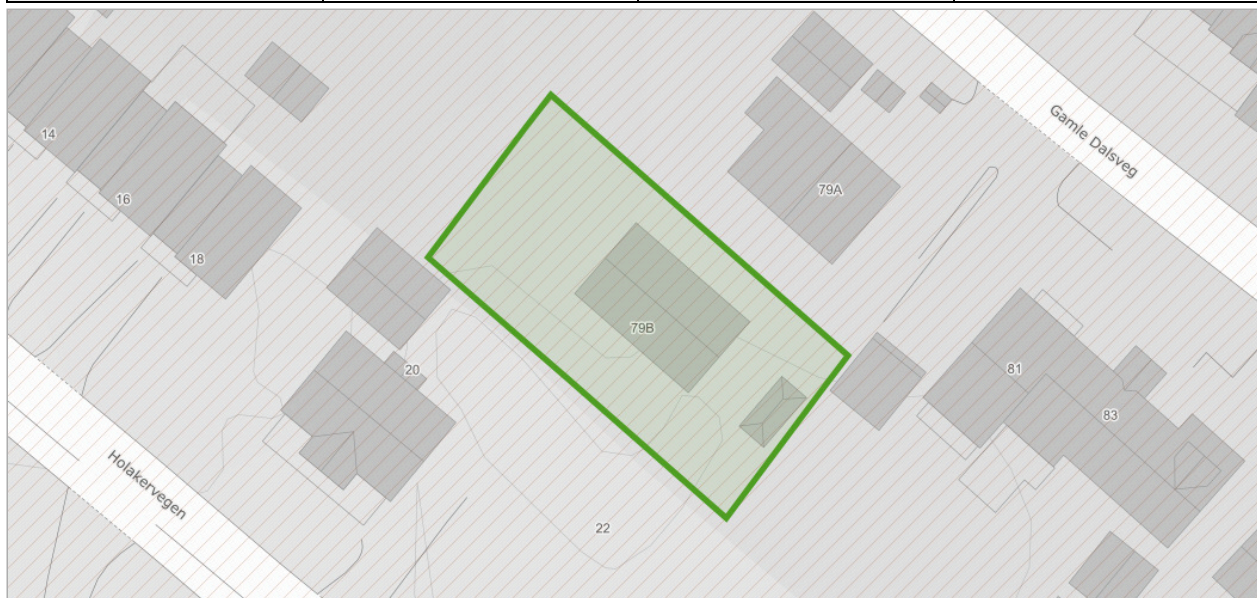
Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0681	Maura	4602	2.25377631142968

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	04.10.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### 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

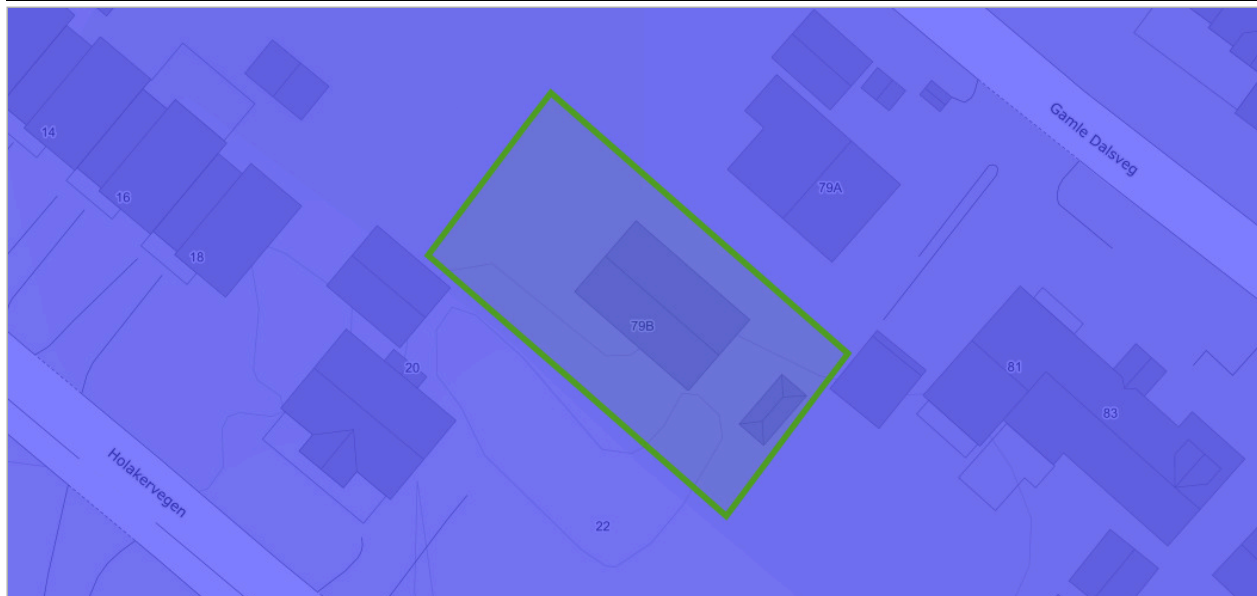
<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

### Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
HURDALSJØEN	Bøhnsdalen

## Verneplan for vassdrag

<b>Kilde</b>	Norges vassdrags- og energidirektorat	<b>Versjon</b>	06.10.2025
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

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

### Objekter

Navn
Hurdalsvassdragene



# Nannestad kommune

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 Nannestad

**Telefon:** 66105104

Utskriftsdato: 07.10.2025

## Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	149	<b>Bruksnr.</b>	119	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Gamle Dalsveg 79B, 2032 MAURA								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	4 301,37 kr
Feiing	224,06 kr
Renovasjon	2 342,23 kr
Vann	2 276,31 kr
<b>Sum</b>	<b>9 143,97 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Avløp fastgebyr	15%	1 Boenhet	2554.84	1/1	0 %	2 554,84 kr
Avløpsgebyr à konto	15%	93 m3	54.90	1/1	0 %	5 105,79 kr
Renovasjon grunngebyr	25%	1 Boenhet	2512.00	1/1	0 %	2 512,00 kr
Restavfall 240 liter	25%	1 Stk	3181.00	1/1	0 %	3 181,00 kr
Vann fastgebyr	15%	1 Boenhet	1748.00	1/1	0 %	1 748,00 kr
Vanngebyr à konto	15%	93 m3	22.75	1/1	0 %	2 115,47 kr
Vannmålerleie	15%	1 Måler	455.40	1/1	0 %	455,40 kr
Feiegebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	393.00	1/1	0 %	393,00 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	195.00	1/1	0 %	195,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	18 260,50 kr

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

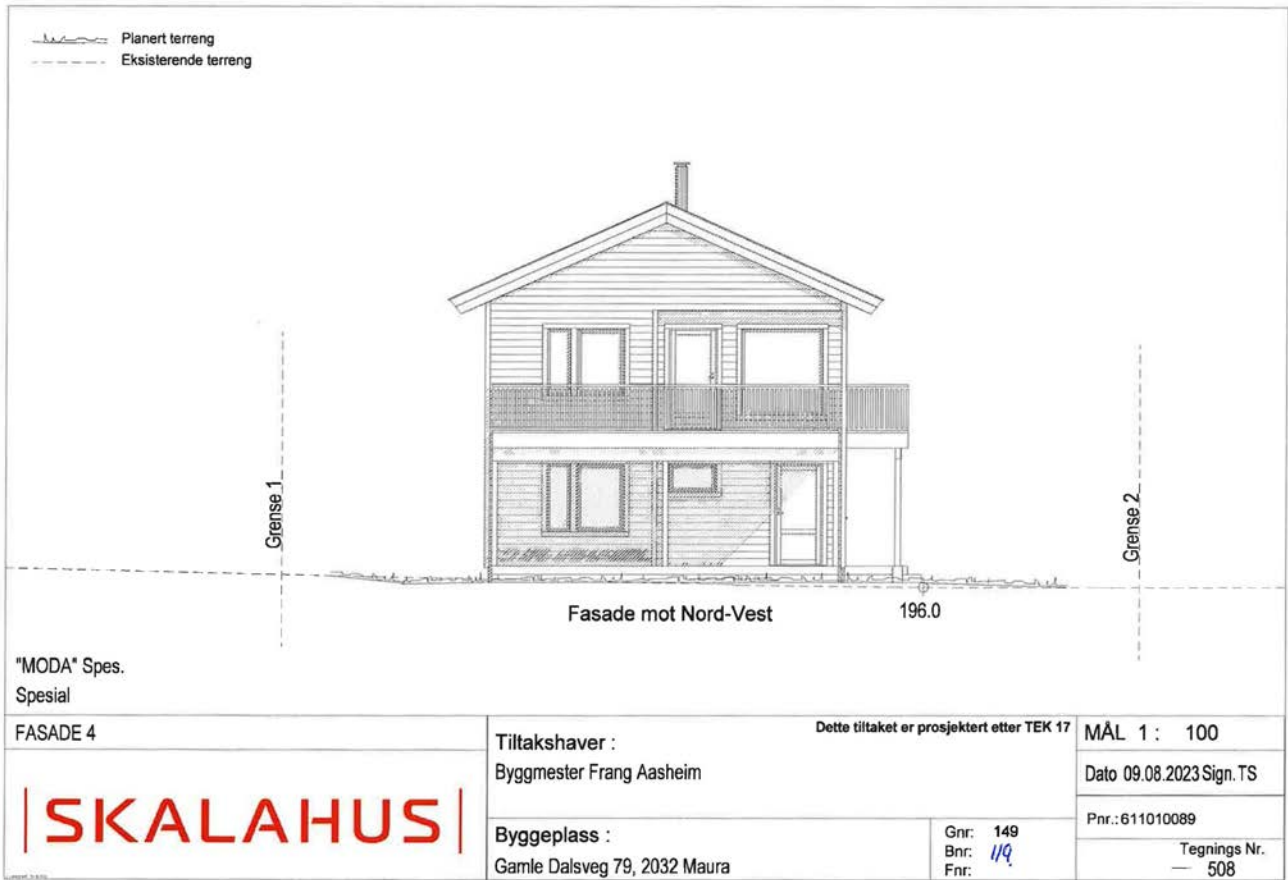
Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

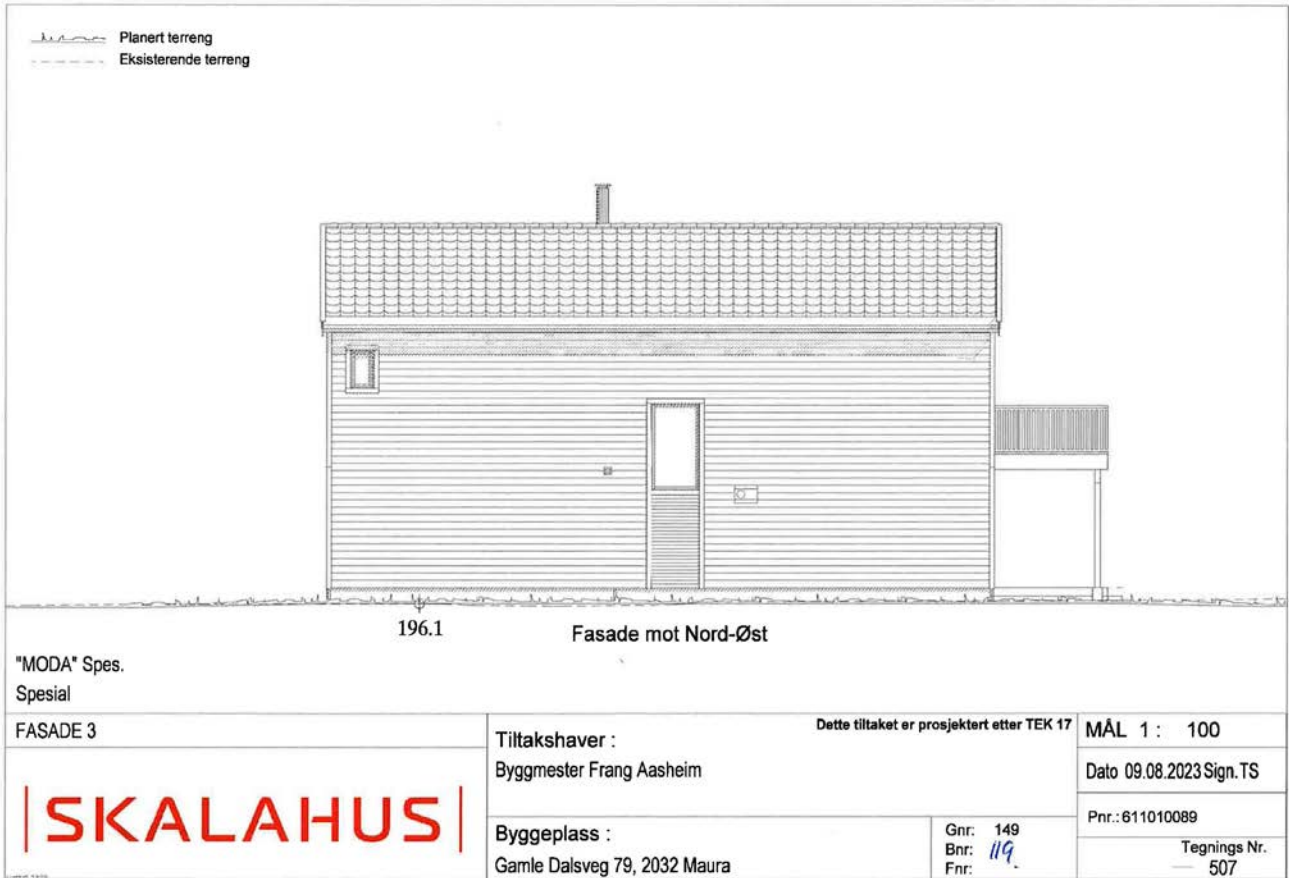
Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

**FORBEHOLD VED 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.





"MODA" Spes.  
Spesial

FASADE 3

**SKALAHUS**

Tiltakshaver :  
Byggmester Frang Aasheim

Byggeplass :  
Gamle Dalsveg 79, 2032 Maura

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

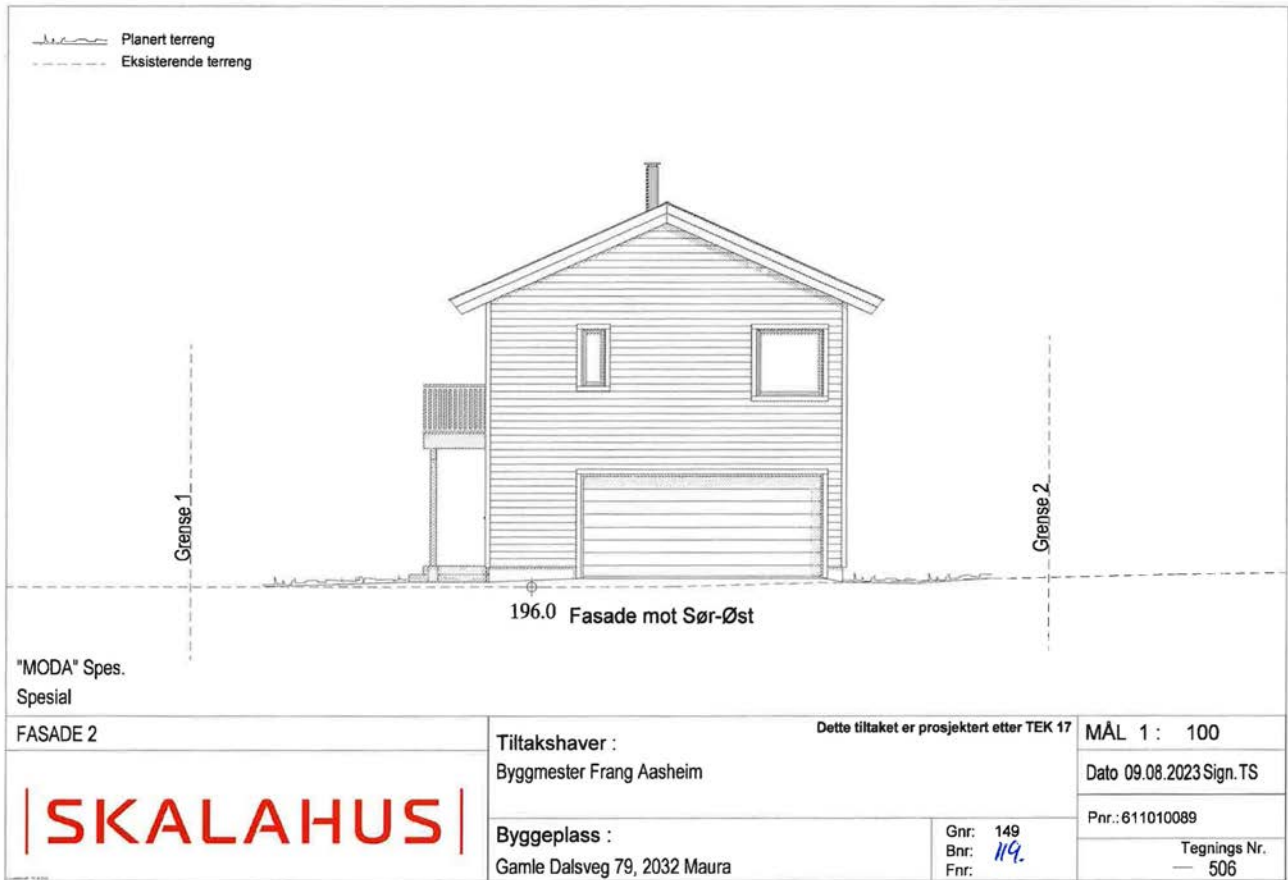
Gnr: 149  
Bnr: 119  
Fnr:

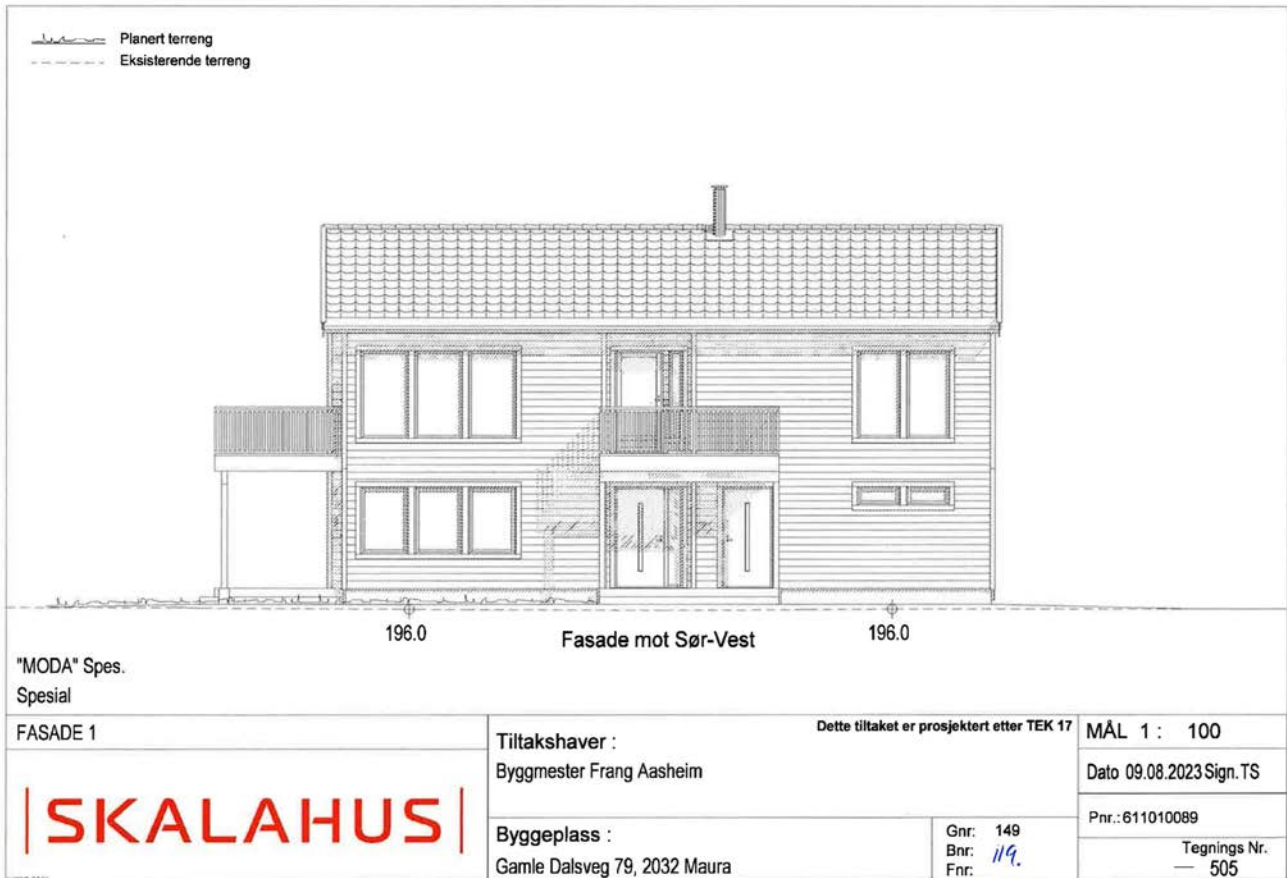
MÅL 1 : 100

Dato 09.08.2023 Sign. TS

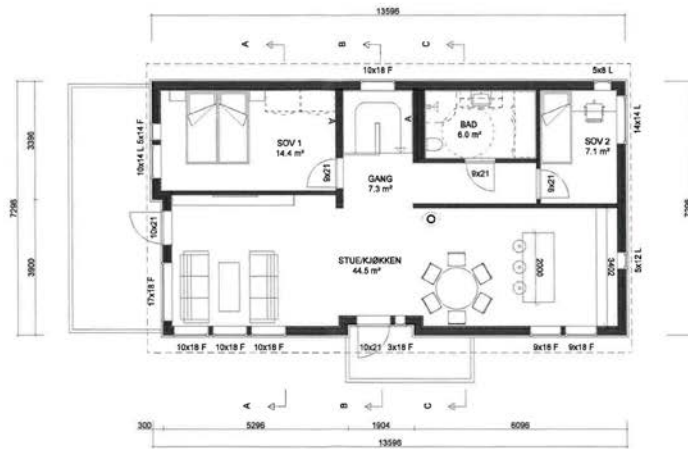
Pnr.: 611010089

Tegnings Nr.  
— 507





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



"MODA" Spes.  
Spesial

Plan 2.

**SKALAHUS**

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

Tiltakshaver :  
Byggmester Frang Aasheim

Byggeplass :  
Gamle Dalsveg 79, 2032 Maura

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

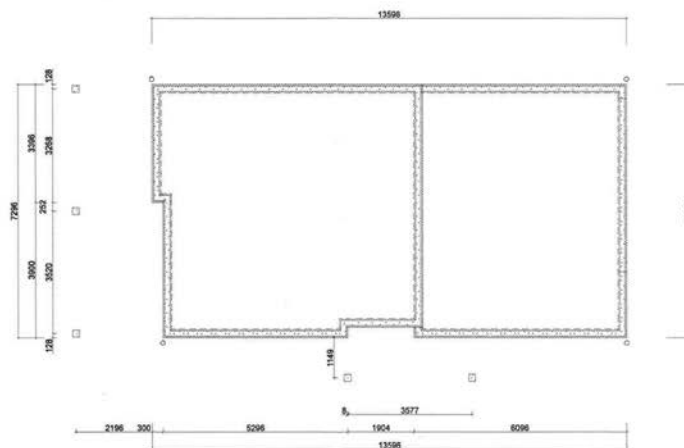
MÅL 1 : 100

Dato 09.08.2023 Sign. TS

Pnr.: 611010089

Gnr: 149  
Bnr: 119  
Fnr:

Tegnings Nr.  
— 503



"MODA" Spes.  
Spesial

Plate på mark

**SKALAHUS**

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

Tiltakshaver :  
Byggmester Frang Aasheim

Byggeplass :  
Gamle Dalsveg 79, 2032 Maura

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Gnr: 149  
Bnr: *119*  
Fnr:

MÅL 1 : 100

Dato 09.08.2023 Sign. TS

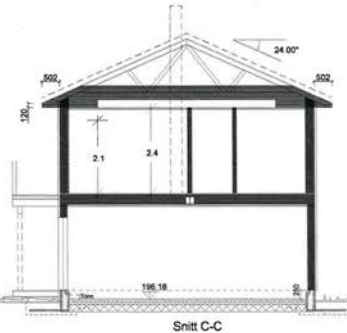
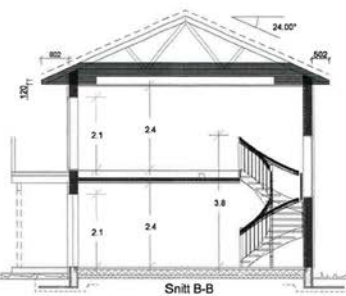
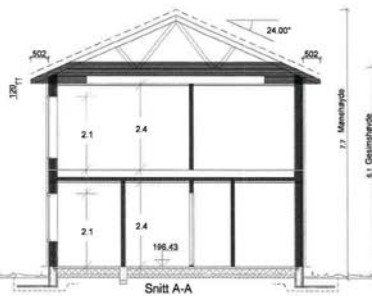
Pnr.: 611010089

Tegnings Nr.  
— 504

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m <sup>2</sup> )	BRA
Hovedplan	47.1
Etg plan	86.7
Utv. bod 1. etg.	6.0
Garasje 1 etg.	31.8
Tilleggsareal utvendig	19.6
Bruksareal	172
Totalt bruksareal	192
Bebygd areal bolig (BYA)	123
Areal av primærrom (P-rom)	130

BTA:  
Plan 1: 99,8 m<sup>2</sup>  
Plan 2: 99,8 m<sup>2</sup>



"MODA" Spes.  
Spesial

Snitt og Arealer

**SKALAHUS**

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

Tiltakshaver :  
Byggmester Frang Aasheim

Byggeplass :  
Gamle Dalsveg 79, 2032 Maura

Dette tiltaket er prosjektert etter TEK 17

MÅL 1 : 100

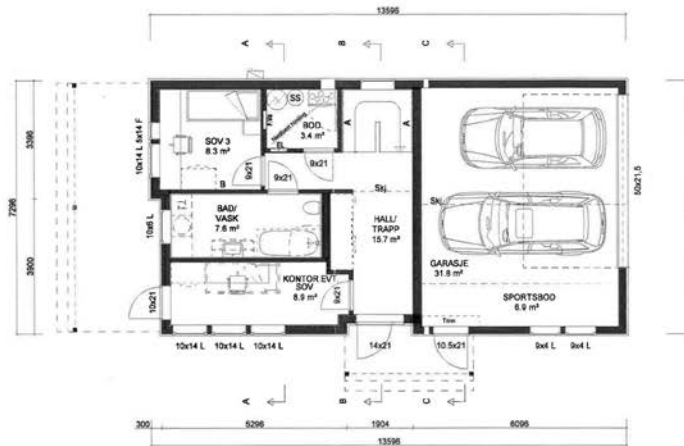
Dato 09.08.2023 Sign. TS

Pnr.: 611010089

Gnr: 149  
Bnr: 119  
Fnr:

Tegnings Nr:  
— 501

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



"MODA" Spes.  
Spesial

Plan 1.



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

Tiltakshaver :  
Byggmester Frang Aasheim

Byggeplass :  
Gamle Dalsveg 79, 2032 Maura

Detto tiltaket er prosjektert etter TEK 17

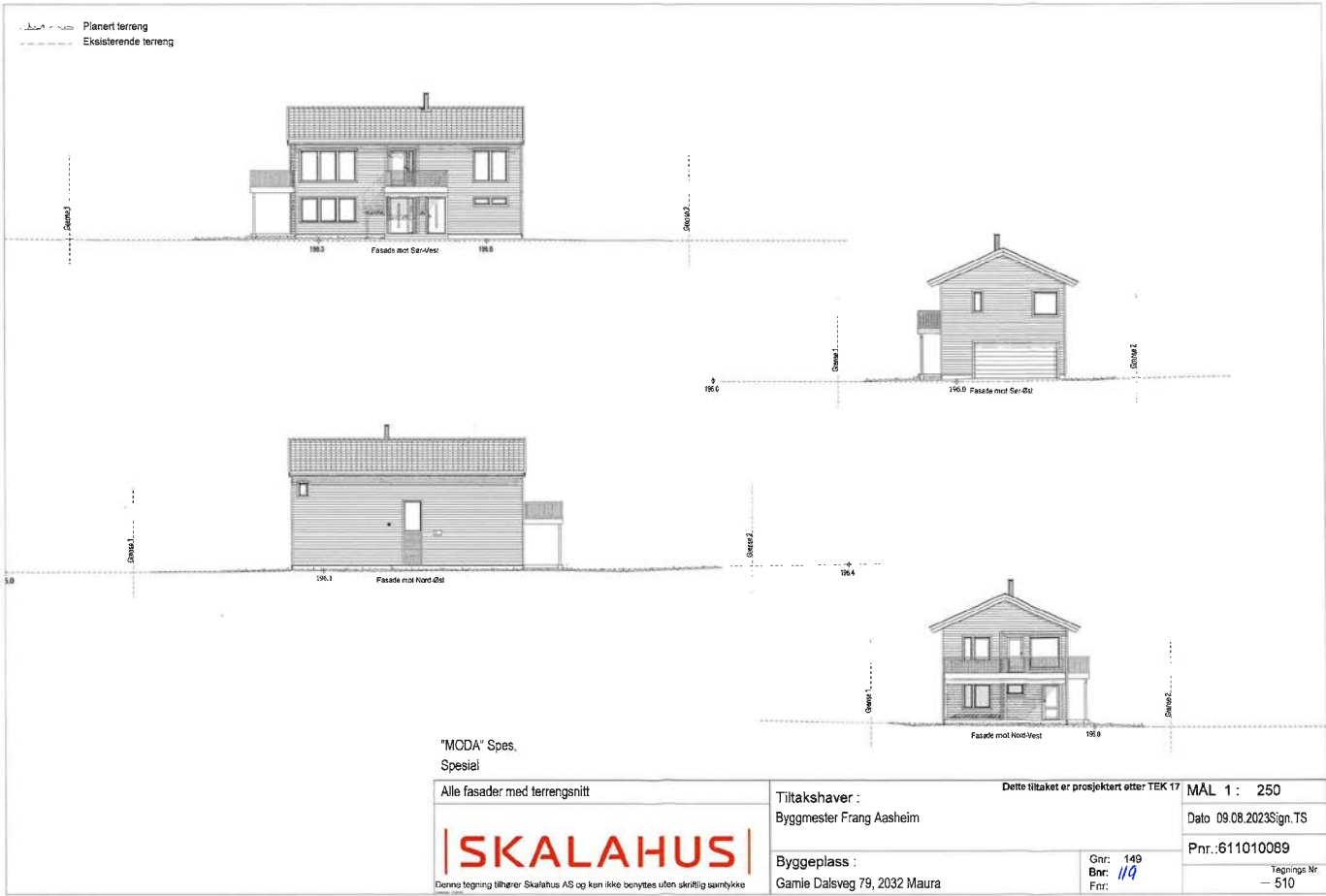
MÅL 1 : 100

Dato 09.08.2023 Sign. TS

Pnr.: 611010089

Gr: 149  
Bnr: 114  
Fnr:

Tegnings Nr.  
502



"MODA" Spes.  
Spesial

Alle fasader med terrengsnitt

**SKALAHUS**

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

Tiltakshaver :  
Byggherren Frang Aasheim

Byggeplass :  
Gamle Dalsveg 79, 2032 Maura

Detto tiltaket er prosjektert etter TEK 17

Gnr: 149  
Bnr: 119  
Fnr:

MÅL 1 : 250  
Dato 09.08.2023/sign.TS  
Pnr.:611010089  
Tegnings Nr  
- 510



Adresse

**Gamle Dalsveg 79B, 2032 MAURA**

Dato for energimerking

**28.04.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-288138**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**301272178**

Gårdsnummer

**149**

Bruksnummer

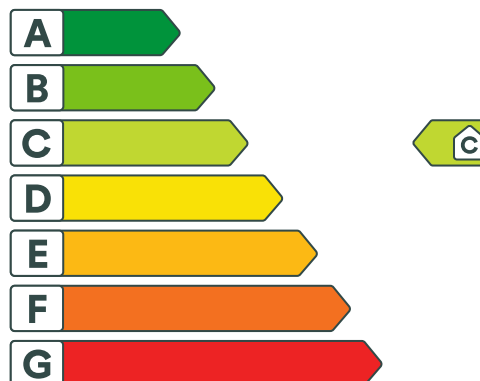
**119**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**2024**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**192,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**192,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet**

Ventilasjon

**Balansert ventilasjon**



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

**107,50 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

**119,29 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**22 903 kWh**



## Gamle Dalsveg 79B, 2032 MAURA



### Detaljering

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



## Gamle Dalsveg 79B, 2032 MAURA



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

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

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

##### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

##### Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

##### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Brukertiltak

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

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

##### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

##### Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Gamle Dalsveg 79B - Nabolaget Solheimsfeltet/Åmål - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere



## Offentlig transport

🚗 Åmål Linje 413, 420, 446	9 min 🚶 0.8 km
🚗 Dal stasjon Linje R13	11 min 🚗 10.6 km
✈ Oslo Gardermoen	17 min 🚗

## Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	24 min 🚶 1.7 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	8 min 🚗 5.1 km
Nannestad videregående skole 950 elever	8 min 🚗 4.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	21 min 🚗 16.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Kvalitet på skolene

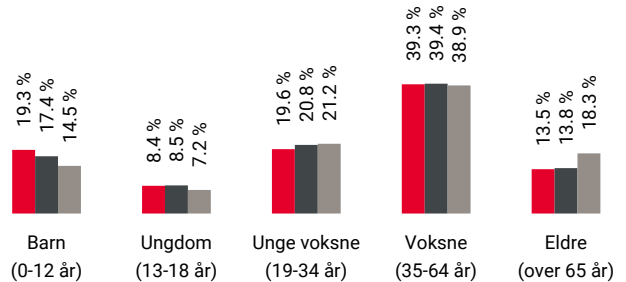
Veldig bra 78/100



## 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	11 min 🚶 0.6 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	10 min 🚶 0.9 km
Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	5 min 🚗 2.6 km

## Dagligvare

Coop Extra Bjerke PostNord	15 min 🚶 1 km
Kiwi Maura	16 min 🚶

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



### Gateparkering

Lett 91/100



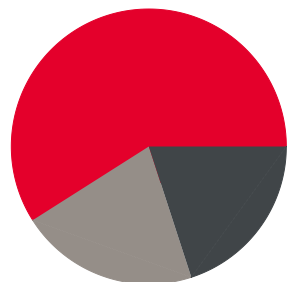
### Trafikk

Lite trafikk 88/100

## Sport

⚽ Maura skole	27 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	1.8 km	
⚽ Bjerke stadion	4 min	🚗
Fotball	3.4 km	
🚴 EVO Nannestad	8 min	🚗
🚴 Nannestad Trim & Helse	8 min	🚗

## Boligmasse

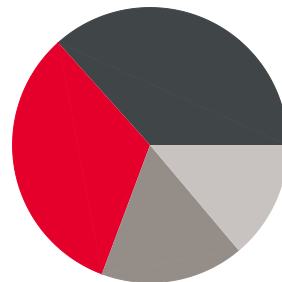


- 59% enebolig
- 20% rekkehus
- 21% annet

## Varer/Tjenester

📍 Nannestad Torg	7 min	🚗
📍 Maura Apotek	17 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

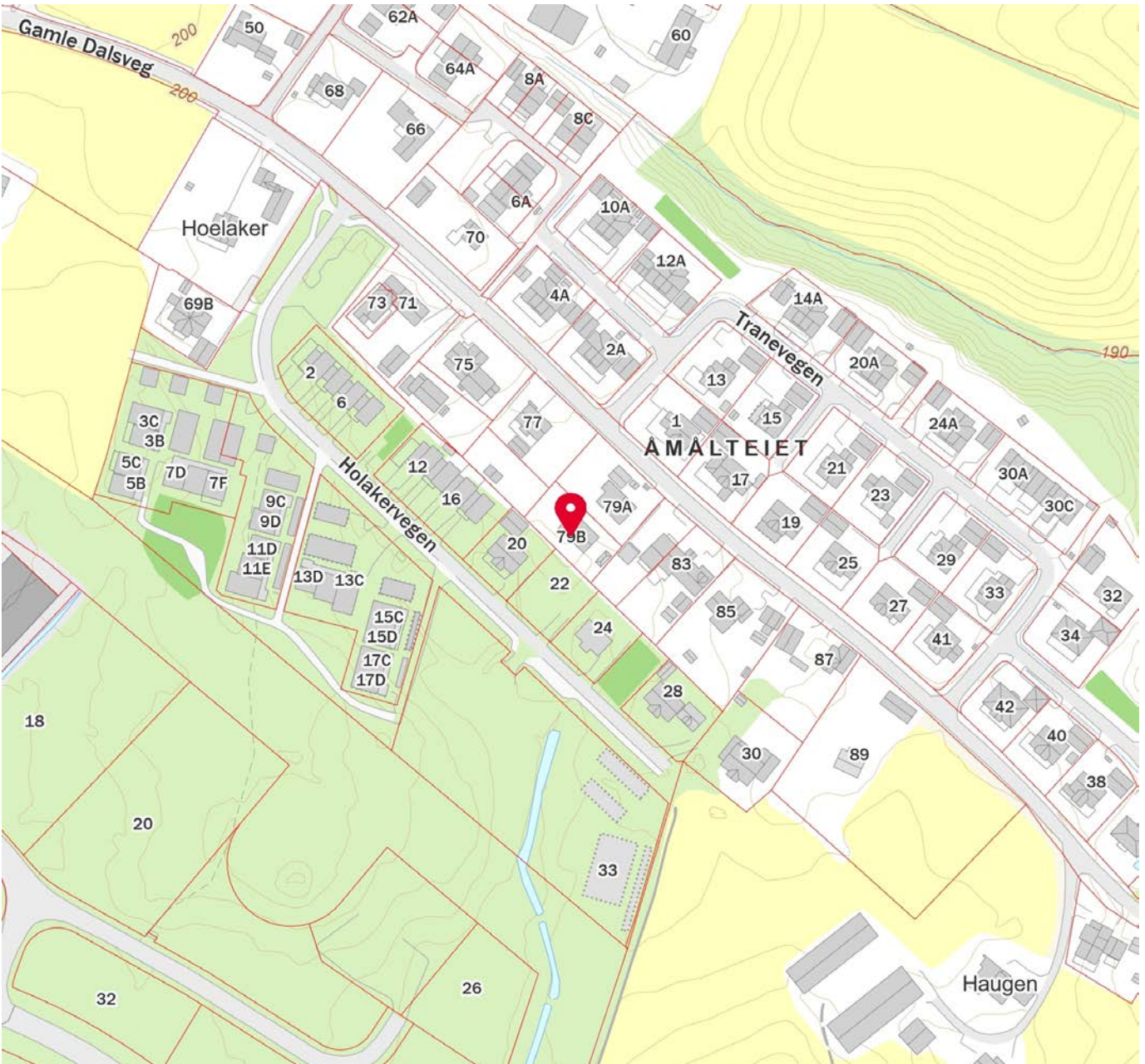


0% 43%

- 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Gamle Dalsveg 79B  
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