PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL HARSTADTOPPEN 22A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

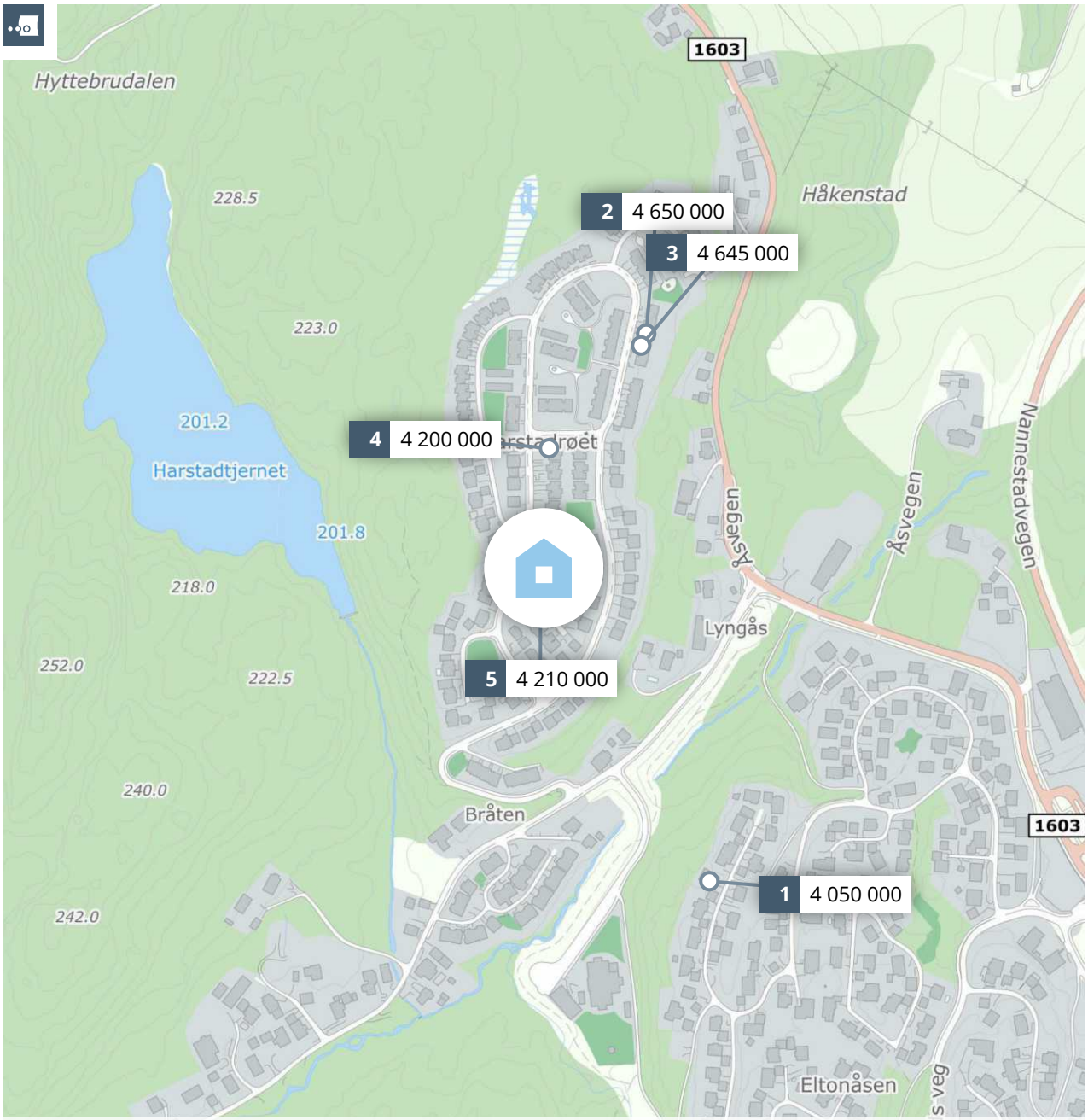
Energiattest

Kommunale opplysninger

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

HARSTADTOPPEN 22 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 06.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Fredrick Jansen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Harstadtoppen 22 A, 2034 HOLTER

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 2015

GNR 84 BNR 70 FNR 0 SNR 3 KOMMUNE 3238 NANNESTAD GRUNNKRETS HARSTAD

Verdivurdert til

3 990 000

0	3 990 000	38 738
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	103 m²	19 m²	- m²	36 m²	- m²	- m²
Tomt						253 m²
Byggeår						2015

Fellesutgifter	2 400
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Cathinka Guldbergs veg 70 100 m² 1994 772 m² 2 sov	06.06.2024	4 200 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**40 500**
2	Harstadrøet 59 125 m² 2019 414 m² 4 sov	12.01.2024	4 690 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**37 200**
3	Harstadrøet 57 132 m² 2019 407 m² 4 sov	03.04.2024	4 645 000	**4 645 000**	0	4 645 000	**35 189**
4	Harstadrøet 120 A 100 m² 2016 361 m² 3 sov	02.08.2022	3 950 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**42 000**
5	Harstadtoppen 19 D 101 m² 2015 343 m² 3 sov	07.04.2025	3 990 000	**4 210 000**	0	4 210 000	**41 683**

En moderne og familievennlig enebolig i rekke fra 2015, beliggende i et svært barnevennlig og attraktivt boligområde på Lyngåsen/Holter i Nannestad kommune.

Boligen har en smart og familievennlig planløsning med BRA-i på 103 kvm. Inneholder bl.a. en lys og romslig stue med peisovn, stilrent kjøkken, tre soverom, flislagt bad, praktisk toalettrom, to innvendige boder samt en stor utvendig bod (ikke omsøkt hos kommunen).

Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt terrasse på ca. 21 kvm med trapp ned til markterrasse på ca. 15 kvm. Eiendommen er inngjerdet og fremstår som svært innbydende med en stor og solrik hage – perfekt for både lek og avslapning.

Biloppstillingsplass på egen asfaltert gårdsplass med elbil-lader.

Fra boligen er det kort vei til marka med flotte turmuligheter året rundt. Her finner du populære turstier, badeplasser og skiløyper samt fine rekreasjonsmuligheter rundt Harstadtjernet og innover i Romeriksåsen.

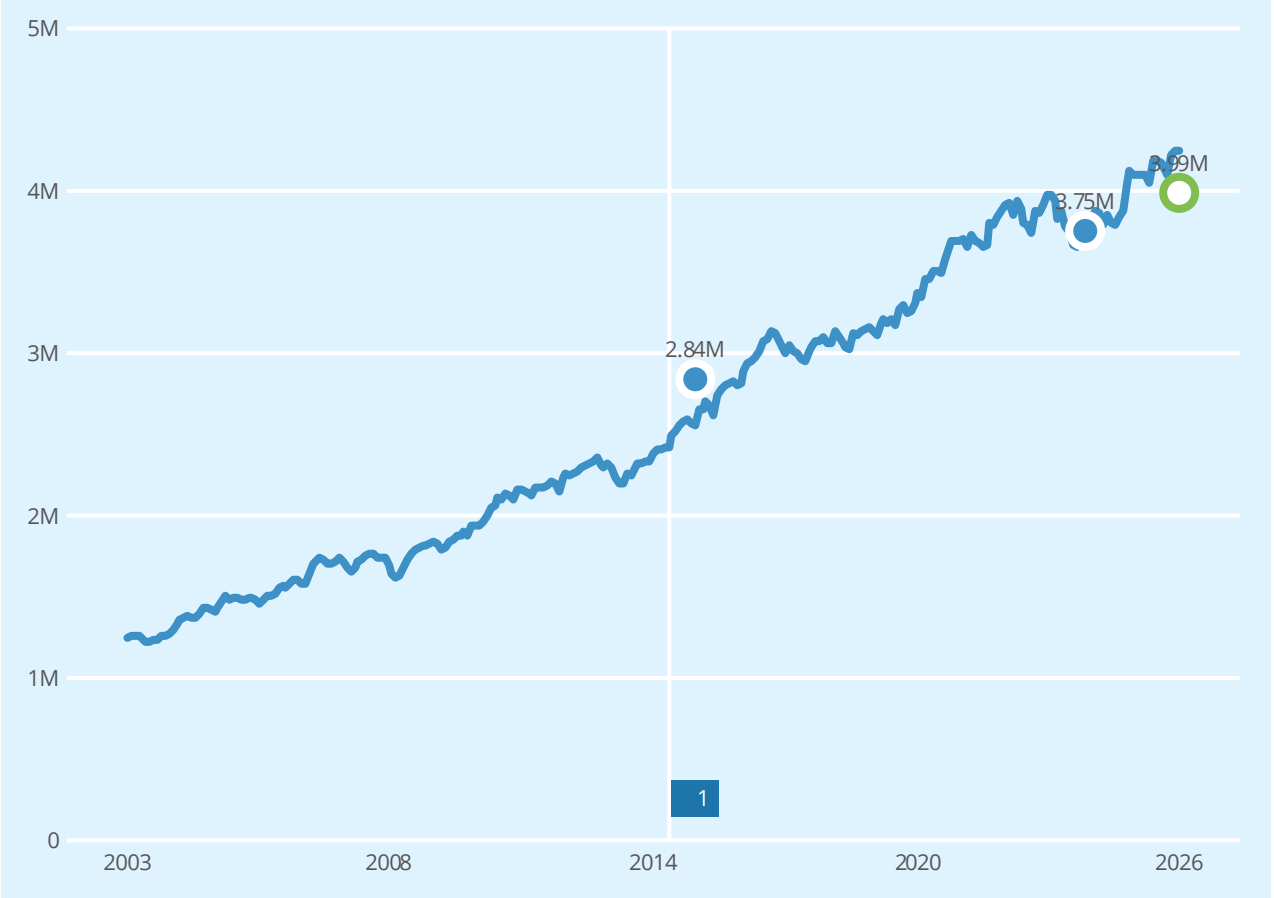
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1 Hus i kjede

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
09.01.2024	14.02.2024	15.04.2024	3 990 000	3 750 000	0	3 750 000
09.07.2015		09.07.2015	-	2 840 000	-	2 840 000

Eneboliger til salgs i 2034 HOLTER nå

5
eneboliger til salgs

6.1M
5.9M
5 672 000 Prisantydning i snitt
5.5M
5.3M

Annonsene har i snitt ligget ute i
99
dager

Eneboliger solgt i 2034 HOLTER siste 6 mnd

16
eneboliger solgt

5.0M
4 893 000 Prisantydning i snitt
4 843 000 Salgspris i snitt
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
82
dager

for 1.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

38 738 Harstadtoppen 22 A
Totalpris 3 990 000

30 451 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

29 975 NANNESTAD kommune i snitt siste 6 mnd

Tilstandsrapport

Harstadtoppen 22 A, 2034 HOLTER

NANNESTAD kommune

gnr. 84, bnr. 70, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 23.02.2026 **Rapportdato:** 06.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22713-1001 **Referansenummer:** YQ4652

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Lasse Sandaker

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.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Lasse Sandaker
Uavhengig Takstingeniør
lasse.sandaker@ramboll.no
965 12 654

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

© iVerdi 2023

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 eksemplarfremstilling 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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 over to plan, oppført i 2015. Carport er omgjort til bod av tidligere eier. For øvrig fremstår boligen med normal standard og utførelse fra byggeåret. Det må påregnes noe vedlikehold i tiden fremover, herunder overflatebehandling av fasader og trerekkverk/gjerder, da vedlikeholdsintervall nå anses å være nådd.

For fullstendig oversikt over boligens tilstand og bygningsdeler henvises det til rapporten i sin helhet.

Kjedehus - Byggeår: 2015

UTVENDIG Gå til side

Bygningens tak er utformet som et tradisjonelt saltak og vurderes å være et luftet sperretak i treverk med isolerte takflater.
Loftet er tilgjengelig via inspeksjonsluke i himlingen på toalettrom.
Ventilasjon av takkonstruksjonen skjer gjennom luftespalte under taktekkingen.
Den eksakte konstruksjonsoppbygningen er ikke verifisert, da dette ville krevd destruktive inngrep, som ikke ble foretatt ved befaringen.
Det var ikke mulig å vurdere utstyr på taket, da dette var snødekt på befaringsdagen.
Bygningen har takrenner og nedløp utført i metall.

Bygningens yttervegger er oppført i isolert trebindingsverk, utført i henhold til gjeldende byggeskikk på oppføringstidspunktet.
Konstruksjonen består normalt av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Ytterveggene er utvendig kledd med stående trekledning.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør samt malt balkongdør i tre med glassfelt.
Utvendig bod er utstyrt med malte dører med enkel profil.

Utgang fra stue til en vestvendt terrasse på omtrent 21 kvadratmeter, med tretrapp ned til en platting på mark på omtrent 15 kvadratmeter. Synlig del av terrassen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av tre.
Terrassene er delvis takoverbygg.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Laminat og belegg, fliser i entre.
Veggoverflater av: Mdf-panel.
Himlingsoverflater av: Tak-ess plater.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille/gulv mot grunn:
Gang 1. et. 7 mm.
Soverom 1. et. 5 mm.
Stue/kjøkken 2. et. 8 mm.

Innvendige trapper og rekkverk av treverk. Malte vanger og lakkerte trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

Oppvarming:
Elektrisk og vedfyring. Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stue.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger samt en himling med tak-ess plater og innfelte downlights.
Rommet er innredet med vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur.
Videre er det montert vegghengt speil, belysning og høyskap.
Dusjløsningen er plassert i hjørne og består av innfellbare dusjdører samt dusjbatteri med veggmontert hånddusj.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Rommet har frittstående toalett, samt opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel.
Ventilasjon ivaretas via avtrekksventil i himling.
Vanninstallasjonene er utført med rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er av plast.
Det er etablert fordelerskap for rør-i-rør-systemet, plassert på vegg for enkel tilgang ved kontroll og vedlikehold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran og avstengningskran til oppvaskmaskin for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. Det er også avsatt plass til frittstående kjøleskap.
En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.
For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

SPESIALROM Gå til side

Praktisk separat toalettrom med gulvbelegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget har skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 40 Amp, 400 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 2015.
Inngjerdet hage og tomt.

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

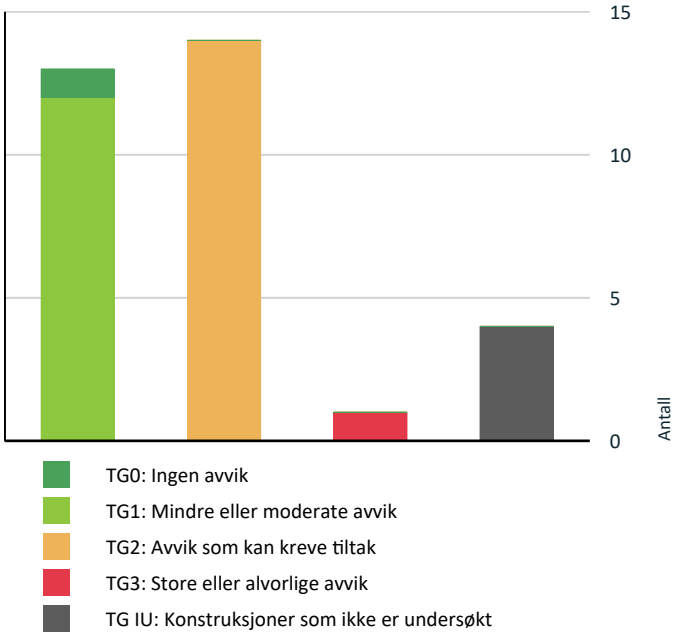
Kjedehus

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Eier opplyser at utvendig bod er etablert ved ombygging av tidligere carport, utført av tidligere eier. Tiltaket er utført uten byggemelding til kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

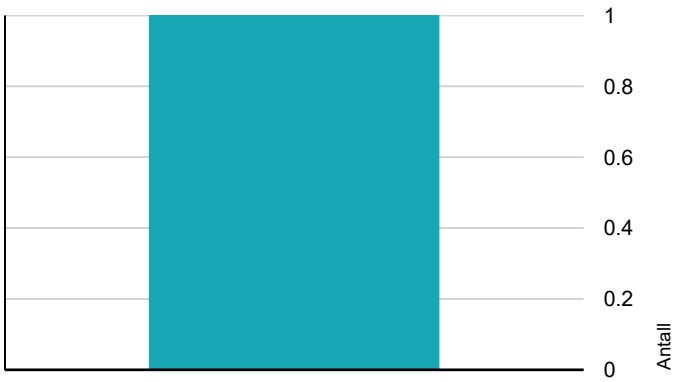
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking - 2	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS



Byggeår
2015

Kommentar
Eiendomsverdi.no

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

Vedlikehold
Bygget har behov for normalt vedlikehold.

UTVENDIG

TG IU Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taket var snødekt på befaring og derfor ikke mulig og inspisere.

Vurdering av avvik:

• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Taket var helt snødekt på befaringsdagen, og det var derfor ikke mulig å vurdere taktekkingen, verken med hensyn til type, eller eventuelle skader/avvik.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det bør gjennomføres ny inspeksjon av taktekkingen når taket er snøfritt, for å kunne vurdere tilstand, materiale og eventuelle skader eller avvik.
Konsekvensen av manglende vurdering er økt usikkerhet rundt takets tilstand, noe som kan medføre risiko for uoppdagede skader eller feil.

TG 3 Taktekking - 2

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Taktekkingen på takoverbygg over inngangsparti og terrasse er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

• Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Undertakspapp på takoverbygg over inngangspartiet fremstår med ufagmessig utførelse, pappen er stiftet opp på kledning uten noen form for beslag over.
Løsningen vurderes som mangelfull og kan medføre risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Det anbefales etablert fagmessige beslagsløsninger og korrekt montering av undertakspapp for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt.
Mangelfull utførelse medfører økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som kan føre til bygningsskader og økte utbedringskostnader.

Undersøkelsen var begrenset, og nærmere kontroll bør gjennomføres når taket er snøfritt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Takpapp stiftet opp på kledning.



Takpapp stiftet opp på kledning.

TG IU Nedløp og beslag

Kommentar

Bygningen har takrenner og nedløp utført i metall.
Det var ikke mulig å vurdere utstyr på taket, da dette var snødekt på befaringsdagen. Nærmere kontroll anbefales når taket er snøfritt.

TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

Bygningens yttervegger er oppført i isolert trebindingsverk.
Konstruksjonen består normalt av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Oppbygningen er ikke verifisert, da dette ville krevd destruktive inngrep, som ikke ble foretatt ved befaringen.
Ytterveggene er utvendig kledd med stående trekledning, som gir et tradisjonelt uttrykk og fungerer som beskyttelse mot vær og ytre påkjenninger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Utvendig kledning og vannbrett har stedvis slitasje/værslitt overflatebehandling. Det er observert avflassing og mindre tørkesprekker enkelte steder, noe som indikerer behov for vedlikehold. Forholdet er mest fremtredende på sørveggen. Kledningen er enkelte steder ført for langt ned mot terreng/gulv.

Det er også noe ufagmessig utførelse av kledning på utvendig bod, spesielt ved avslutninger mot vannbrett, hvor panelet ikke er kappet 15 grader i bunn. Kledningen står også ubehandlet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres overflatebehandling og vedlikehold av utvendig panel og vannbrett for å hindre videre forvitring og oppfukting av treverket.

Manglende vedlikehold kan føre til redusert levetid på kledningen og økt risiko for råteskader og fuktskader.

Ufagmessig utførelse og manglende behandling av kledning bør utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og for å forlenge levetiden på konstruksjonen.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Bygningens tak er utformet som et tradisjonelt saltak og vurderes å være et luftet sperretak i treverk med isolerte takflater.
Loftet er tilgjengelig via inspeksjonsluke i himlingen på toalettrom. Ventilasjon av takkonstruksjonen skjer gjennom luftespalte under taktekkingen.
Den eksakte konstruksjonsoppbygningen er ikke verifisert, da dette ville krevd destruktive inngrep, som ikke ble foretatt ved befaringen.

TG 1 Vinduer

Kommentar

Tilstandsrapport

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer har behov for smøring og mindre justeringer. Forholdet anses som normalt vedlikehold og gis til informasjon.

TG 2 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør samt malt balkongdør i tre med glassfelt.
Utvendig bod er utstyrt med malte dører med enkel profil.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dørene har behov for normalt vedlikehold i form av smøring av hengsler og bevegelige deler, da det er registrert noe knirk ved åpning og lukking.
Det er i tillegg observert noe forekomst av svertesopp på overflater, hvilket indikerer behov for rengjøring og eventuell overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

Dørene anbefales smurt og justert for å sikre normal funksjon og begrense videre slitasje.
Overflater med svertesopp bør rengjøres og eventuelt etterbehandles med egnet voks eller annen overflatebehandling for å hindre videre vekst og nedbrytning av materialet.
Manglende vedlikehold kan medføre redusert levetid på dørene og økt risiko for skader i treverket.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Det er utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 21 m². Synlig del av terrassen er belagt med terrassebord og har rekkverk i tre. Fra terrassen i 2. etasje er det adkomst via trapp til platting på mark på ca. 15 m².

Rekkverkshøyder er målt til henholdsvis 94 cm og 100 cm.

Terrassene har delvis takoverbygg, som bidrar til økt funksjonalitet og skjerming mot værpåvirkning.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

• Det er avvik:

Store deler av terrassen var dekket av snø og is på befaringsdagen, noe som medførte at undersøkelsen ble svært begrenset. Det var ikke mulig å vurdere tettesjiktet under terrassegulvet, herunder oppkant mot vegg og dør, fallforhold samt lufting. Tettesjiktets tilstand kunne derfor ikke kontrolleres.

På synlig rekkverk er det observert noe avflassing i malingen på toppbord og rekkverkspiler.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrassen når den er snøfri for å vurdere tettesjikt, oppkant mot vegg og dør, fallforhold samt lufting.
Manglende kontroll medfører usikkerhet om konstruksjonens oppbygning,

Avflassing i maling på rekkverk bør utbedres for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risiko for råte.

TG IU Utvendige trapper

Kommentar

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Vurdering av avvik:

• Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

Kommentar

Gulvoverflater av: Laminat og belegg, fliser i entre.
Veggoverflater av: Mdf-panel
Himlingsoverflater av: Tak-ess plater.

Overflater fra byggeår, fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc. og noe misfarge/skjolder hvor bilder, hyller/ møblement etc. har vært plassert.
På gulv vil det som regel være diverse slitasje, og noe misfarge/ riper og lignende hvor møblement har vært plassert. Dette er normalt i en fraflyttet boenhet, og slike mindre"avvik" er å anse som normalt.
Det må alltid påregnes noe overflate-oppussing ved kjøp av en brukt bolig.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fotlistene dekker stedvis ikke avslutningen mellom laminatgulv og vegg.
Det er observert mindre svelleskader i laminatet foran kjøleskapet.
Det registreres svelleskader i tak-ess i utebod.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulv/fotlistene bør tilpasses slik at de dekker avslutningen mellom gulv og vegg, for å unngå oppsamling av støv og smuss samt redusere risiko for fuktskader.
Svelleskader i laminatet foran kjøleskapet anbefales utbedret for å hindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for senere behov for utskifting av gulvet.
Årsaken til svelleskadene i tak-ess-platene i uteboden er ukjent, og nærmere undersøkelser anbefales for å avklare forholdet og forhindre ytterligere skadeutvikling.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt gulv mot grunn.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille/gulv mot grunn:
Gang 1. et. 7 mm.
Soverom 1. et. 5mm
Stue/kjøkken 2. et. 8 mm.

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har isolert stålpipe og vedovn i stue.

Vurdering av avvik:
• Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Ubrennbar plate foran ildsted vurderes å være for liten.

Konsekvens/tiltak

Ubrennbar plate foran ildsted bør byttes ut eller utvides slik at den oppfyller gjeldende krav til størrelse.

For liten plate øker risikoen for brann ved bruk av ildstedet, da glør eller aske kan falle utenfor platen og antenne brennbart materiale.

TG 2 Innvendige trapper

Kommentar

Innvendige trapper og rekkverk av treverk. Malte vanger og lakkerte trinn.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er observert mindre overflateskader i form av hakk og riper på trinn og trappevanger.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mindre overflateskader bør utbedres for å opprettholde trappens estetiske uttrykk, samt for å redusere risiko for ytterligere slitasje eller skader.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Det er avvik:

Enkelte dører går i karm ved åpning og lukking.
Det er i tillegg observert svelleskader i nedre del av døren til baderommet samt slark i dørhåndtak.
Lister og utforinger på baderomssiden av døren bærer preg av fuktpåvirkning.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas justering av dører som går i karm, samt utbedring eller utskifting av dør med svelleskader.
Lister og utforinger på baderomssiden bør også vurderes utbedret for å hindre videre fuktpåvirkning.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, økt slitasje og ytterligere skade på dørblad, karm og tilhørende listverk.

TG 1 Andre innvendige forhold

Kommentar

Oppvarming:
Elektrisk og vedfyring.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Badet har flislagt gulv med varmekabler, flislagte vegger samt himling med tak-ess plater og innfelte downlights.
Rommet er innredet med vegghengt servantskap med overliggende servant og ettgreps armatur.
Videre er det montert vegghengt speil, belysning og høyskap.

Dusjløsningen er plassert i hjørne og består av innfellbare dusjdører samt dusjbatteri med veggmontert hånddusj.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

Rommet har frittstående toalett, samt opplegg for vaskemaskin og plass for tørketrommel.

Ventilasjon ivaretas via avtrekksventil i himling.
Vanninstallasjonene er utført med rør-i-rør-system, mens avløpsrørene er av plast.
Det er etablert fordelerskap for rør-i-rør-systemet, plassert på vegg for enkel tilgang ved kontroll og vedlikehold.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Det bør iverksettes tiltak for å beskytte eller skifte ut uegnede materialer i våtsonen, for å unngå fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for skadeutvikling og behov for kostbare utbedringer.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:
• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

På grunn av dørens nærhet til dusjsonen vurderes det at det skal lite til før vann kan renne mot og inn under terskel dersom sluket i dusjsonen blir delvis tilstoppet eller får redusert kapasitet.
Det registreres også slitte fuger i dusjsone/rundt sluk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og gulv ved dørterskel for å sikre at eventuelt vann på gulvet ledes til sluk. Manglende høydeforskjell øker risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom og underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det observeres ikke mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulv og under servant.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Det bør monteres mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulv og under servant for å sikre tett utførelse og hindre fuktinntrengning i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje.

Manglende mansjetter medfører økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på våtrommet.



Kontroll av sluk



Kontroll av sluk

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.
• Det er avvik:

Det er observert noe svelling på dører samt på siden av servantskapet. Høyskapet fremstår skjevt, og ved nærmere inspeksjon synes ett av festene å være løst.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det bør utføres utbedring av svelling på dører og servantskap, samt sikre og justere høyskapet slik at det står stabilt og rett.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan videre svelling og løse innredningsdeler føre til redusert funksjon, økt slitasje og risiko for ytterligere skader på innredningen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det vurderes å være utilstrekkelig tilluft i form av for liten luftespalte under dør.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Luftespalten under døren bør utvides for å sikre tilstrekkelig tilluft og bedre ventilasjon i rommet. Utilstrekkelig ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt luftfuktighet.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hull ble tatt inn fra gang mot dusjsone.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom gang og dusjsone.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt 1.1/2 oppvaskkum med ett-greps kran og avstengningskran til oppvaskmaskin for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, komfyr, oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. Det er også avsatt plass til frittstående kjøleskap.
En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper og komfyrvakt for skadebegrensning og sikker bruk.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert noe svelleskader i gulvet foran kjøleskap. Det ble ikke påvist fukt ved måling på befaringsdagen, og årsaken er ukjent. Videre er det observert noe slitasje på kjøkkenfronter og hengsler. Det mangler også fugemasse på toppen av flis mot tak enkelte steder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til svelleskadene i gulvet foran kjøleskapet nærmere, da dette kan indikere tidligere lekkasje fra kjøleskap.
Skader og slitasje på kjøkkenfronter og hengsler bør utbedres for å sikre funksjonalitet og forlenge levetiden på innredningen.
Manglende fugemasse på toppen av flis mot tak bør etterfuges for å sikre et pent og tett resultat.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Praktisk separat toalettrom med gulvbelegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kommentar

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod i 1.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eier opplyser at det skulle vært utført service på ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres service på ventilasjonsaggregatet for å sikre at anlegget fungerer som forutsatt og for å unngå redusert luftkvalitet. Manglende service kan føre til økt slitasje på anlegget.

TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert på bad.

Tilstandsrapport

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

Kommentar

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 40 Amp, 400 V. Anlegg.

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.
   2015

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

   Det er montert ladestasjon for elbil etter byggeår.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det elektriske anlegget fremstår i god stand på befaringsdagen. Det anbefales å innhente samsvarserklæring for elektrisk arbeid utført etter byggeåret, herunder installasjon av ladestasjon for elbil og elektrisk i utvendig bod, da dette ikke er fremvist.

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Kommentar

Dreneringen/fuktsikring er fra 2015.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

TG IU Terrengforhold

Kommentar

Det er snødekte flater slik at utvendig terrengfall på forsvarlig vis ikke kan vurderes.

Vurdering av avvik:

• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri.

Manglende vurdering av terrengforholdene kan medføre risiko for at eventuelle feil eller mangler ikke oppdages, noe som kan føre til økt fuktbelastning på bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2015. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverk etablert i 2019 er målt til 94 cm, hvilket er lavere enn gjeldende forskriftskrav på 100 cm.
Rekkverk fra byggeåret er målt til 100 cm.

Konsekvens/tiltak

• Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

• Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Rekkverket på balkongen bør forhøyes til dagens forskriftskrav for å redusere risikoen for fallulykker.

Manglende håndløper i trappeløpet bør etableres for å bedre sikkerheten og redusere risikoen for fall.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

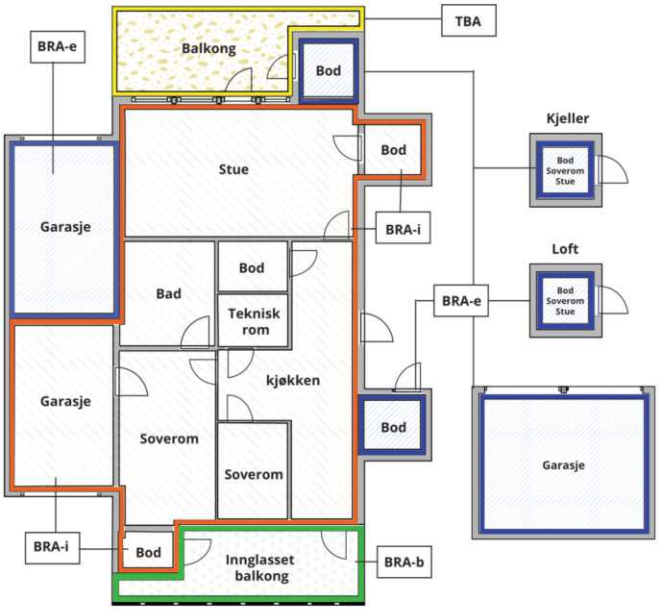
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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.

Arealer

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	51	19		70	15
2. Etasje	52			52	21
SUM	**103**	**19**			**36**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bod, bod 2, soverom, soverom 2, soverom 3, bad	Bod 3	
2. Etasje	Stue, kjøkken, toalettrom		

Kommentar

Terrassen i 1. etasje er omtrentlig oppmålt grunnet snø på befaringsdagen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Eier opplyser at utvendig bod er etablert ved ombygging av tidligere carport, utført av tidligere eier. Tiltaket er utført uten byggemelding til kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.2.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør
	Ida Marie Hveem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	84	70		3	252.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Harstadtoppen 22 A

Hjemmelshaver
Hveem Ida Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Lyngås i Holter, i Nannestad kommune, Akershus Fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	26.02.2026		Fremvist		Nei
Kommunal informasjon	27.02.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren 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 brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

•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

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260055

Selger 1 navn
Ida Marie Hveem

Gateadresse
Harstadtoppen 22A

Poststed	Postnr
HOLTER	2034

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Eika

Polise/avtalenr.: 7476156

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260055

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Lader til elbil

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tidligere eier har satt opp pergola, takk på terrasse oppe.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Garasjen er bygge inn

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260055

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Utbedring av lekeplasser

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260055

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260055

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Hveem	a86cccdaf339cc9a182454300293cdbcbc20d158	05.03.2026 20:07:06 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260055

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

enova

Energiattest



Adresse **Harstadtoppen 22A, 2034 HOLTER**	
Dato for energimerking **04.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-266271**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **300473624**
Gårdsnummer **84**	Bruksnummer **70**
Seksjonsnummer **3**	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 **2015**	Bygningstype **Kjedet enebolig**
Bruksareal **122,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **106,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
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) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **140,88 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **160,58 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 587 kWh**

VEDTEKTER FOR
LYNGÅSEN HUSEIERFORENING

Navn og omfang:
Foreningens navn er Lyngåsen huseierforening, og vil når hele feltet er utbygd bestå av ca. 160 boenheter.

§1 Formål
Huseierforeningen har som formål å forvalte og drifte, lekeplasser, grønt arealer, alle veier som ikke overtas av kommunen, avtalen med Canal Digital og snøbrøyting til beste for medlemmene, samt ivareta medlemmenes interesser ovenfor offentlige myndigheter i saker som angår alle i fellesskapet.

§2 Årsmøtet
Huseierforeningens høyeste organ er årsmøtet. Årsmøtet innkalles i 1.kvartal hvert år av styret. Årsmøte skal behandle regnskap, budsjett, årsrapport, fastsettelse av kontingent og andre saker som medlemmene ønsker behandlet. Årsmøteinnkalling skal skje minimum 4 uker før møtedato, og frist for forslag som ønskes behandlet til møte innsendes 14 dager før møtedato.

Hvis minst 25 % av medlemmene krever det skal styret innkalle til ekstraordinært årsmøte. Innkalling for ekstraordinært møte skjer med samme frister som for det ordinære. Andre saker enn grunnlaget for det ekstraordinære møtet kan ikke behandles.
Årsmøtets vedtak er bindende for medlemmene. Simpelt flertall er tilstrekkelig i alle saker unntatt vedtektsendringer som krever 2/3 flertall.

Årsmøtet skal velge styre, valgkomité bestående av to medlemmer (velges for to år), og to revisorer (velges for to år).

§3 Styre
Styret velges av årsmøte og skal bestå av 3 medlemmer og ett varamedlem.
Leder velges for to år.
Nestleder velges for to år (første gang for ett år).
Styremedlem for to år.
Varamedlem velges for ett år.

Styret skal stå for den daglige drift av huseierforeningen. Styret er beslutningsdyktig når halvparten av styrets stemmeberettigede er tilstede.

§4 Medlemmene

Medlem er eier av eiendom på Lyngåsen boligfelt.
Medlemskapet er pliktig.
Medlemmer er pliktig til å betale årskontingent fastsatt av årsmøtet, samt de kostnader styret ser påløper utover dette innenfor en rimelig ramme.

Medlemmer har i årsmøte en stemme pr. eiendom. Hvis en eiendom består av flere boenheter har hver boenhet både medlemsplikt og stemmerett. Unntatt for dette er utleieleiligheter av typen kjellerleilighet.

§5 Fellesarealer – rettigheter og forpliktelser

Huseierforeningen disponerer feltets fellesarealer herunder lekeplasser og interne veier. Medlemmer har rett til å benytte arealene til det formål det er tiltenkt. Huseierforeningens styre har ansvar for at områdene følger offentlige krav hva sikkerhet og utforming angår. Forvaltning av områdene ledes av huseierforeningens styre.

Årsregnskap for

LYNGÅSEN HUSEIERFORENING

916650361

Regnskapsår
01.01.2025 - 31.12.2025

Resultatregnskap

	Note	2025	2024
Driftsinntekter			
Inntekter felleskostnader og eierskiftegebyrer	1	1 469 600	1 398 654
Sum driftsinntekter		**1 469 600**	**1 398 654**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	2	-50 204	0
Kostnader		-1 243 178	-1 228 765
Sum driftskostnader		**-1 293 382**	**-1 228 765**
Driftsresultat		**176 218**	**169 889**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		1 038	1 961
Sum finansinntekter		**1 038**	**1 961**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-460	0
Sum finanskostnader		**-460**	**0**
Netto finans		**578**	**1 961**
Årsresultat		**176 795**	**171 851**
Overføringer			
Annen egenkapital		176 795	171 851
Sum overføringer		**176 795**	**171 851**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Utestående felleskostnader		0	4 200
Forskuddsbetalte kostnader	3	223 416	207 756
Sum fordringer		**223 416**	**211 956**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd		3 217 238	1 302 770
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**3 217 238**	**1 302 770**
Sum omløpsmidler		**3 440 654**	**1 514 726**
SUM EIENDELER		**3 440 654**	**1 514 726**

Balanse

	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 689 092	1 512 297
Sum opptjent egenkapital		**1 689 092**	**1 512 297**
Sum egenkapital		**1 689 092**	**1 512 297**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 562	2 429
Mottatt tilskudd fra kommunen til nærmiljøanlegg		1 750 000	0
Sum kortsiktig gjeld		**1 751 562**	**2 429**
Sum gjeld		**1 751 562**	**2 429**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 440 654**	**1 514 726**

Martin Sørlie
styrets leder

Leroy Lobo
styremedlem

Thomas Sørensen
styremedlem

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter
Felleskostnader faktureres og inntektsføres hvert kvartal.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler:
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlenes levetid dersom de har antatt levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30 000. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Foreningen har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2024 til 2025.

Note 1 - Boenheter

Det er 174 medlemmer (boliger) i Lyngåsen Huseierforening.

Note 2 - Lønnskostnader

Spesifikasjon av lønnskostnader	2025	2024
Lønn	44 000	0
Arbeidsgiveravgift	6 204	0
Pensjonskostnader	0	0
Andre relaterte ytelser	0	0
Sum	**50 204**	**0**

Note 3 - Fordringer

Mer om fordringer
Forskuddsbetalte kostnader pr 31.12.2025 er Telenor Bredbånd for 1. kvartal 2026

Note 4 - Egenkapital

	Opptjent egenkapital	Sum
Egenkapital 31.12.2024	1 512 297	1 512 297
Årsresultat	176 795	176 795
Egenkapital 31.12.2025	**1 689 092**	**1 689 092**

Nannestad kommune

Grunnkart

Eiendom: 84/70/0/3
Adresse: Harstadtoppen 22A
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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

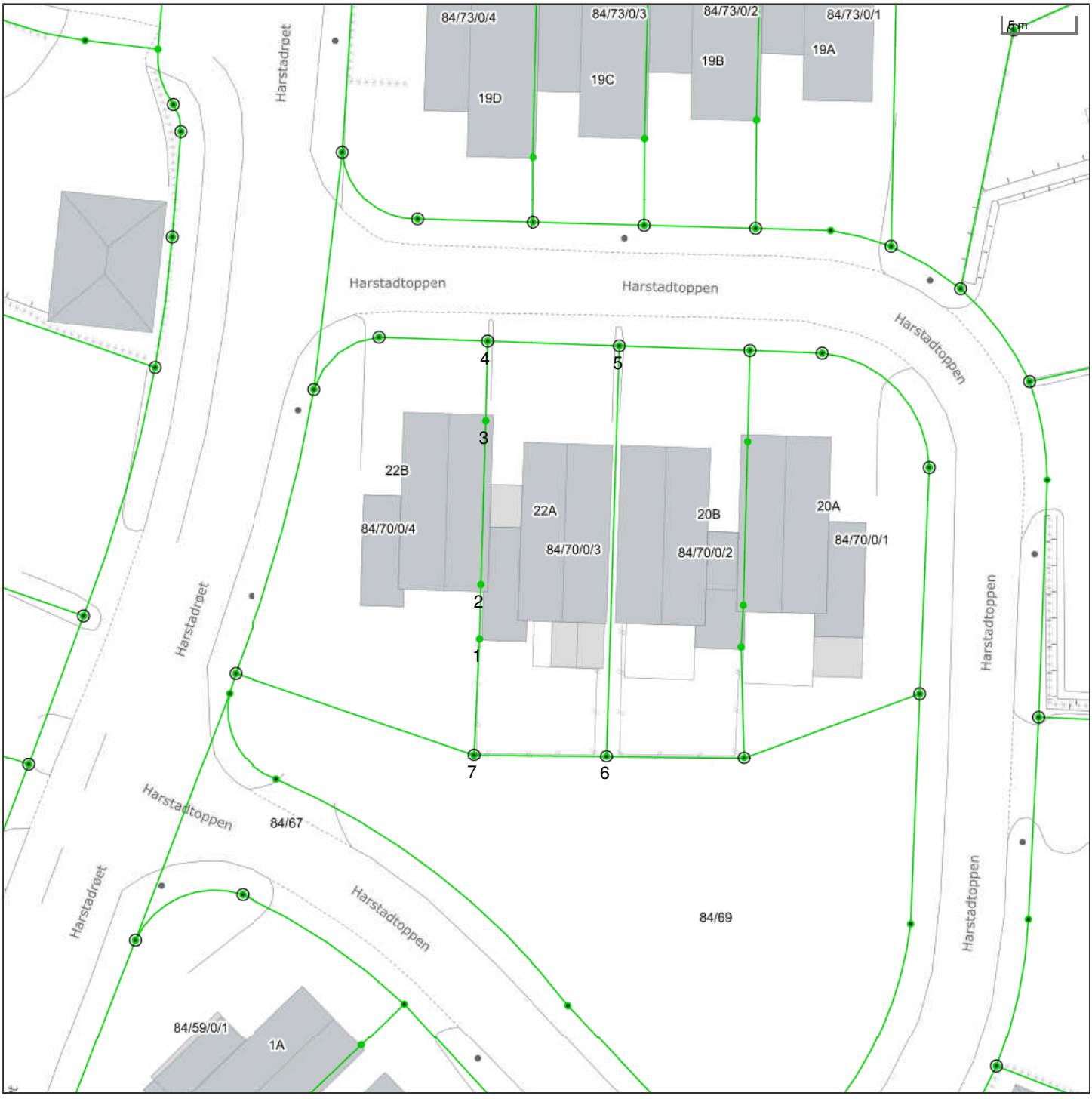


©Norkart 2026

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

Utskriftsdato: 18.02.2026

Eiendomskart for eiendom 3238 - 84/70//3



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	252,90 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6668576,48	**Øst**	611801,64	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6668558,45	611801,04	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	7,91	
2	6668562,15	611801,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	3,70	
3	6668573,34	611801,01	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Hushjørne (90)	11,19	
4	6668578,76	611800,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	5,42	
5	6668578,71	611810,01	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,04	
6	6668550,72	611809,99	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	27,99	
7	6668550,54	611800,91	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	9,08	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	252.9
Etablert dato	30.04.2015	Arealmerknader	
Oppdatert dato	23.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/4	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	84/70, 84/70/0/1, 84/70/0/2, 84/70/0/3, 84/70/0/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	84/70, 84/70/0/1, 84/70/0/2, 84/70/0/3, 84/70/0/4
Fullføring av Ikke fullført oppmålingsforretning ML Oppmålingsforr.	27.01.2017 27.01.2017	2014/3174		84/31 (-780), 84/69 (780) 84/67, 84/70/0/1, 84/70/0/2, 84/70/0/3, 84/70/0/4, 84/91
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	20.07.2015 21.07.2015	2015/793		84/31, 84/67, 84/69, 84/70, 84/70/0/1, 84/70/0/2, 84/70/0/3, 84/70/0/4
Seksjonering Annen forretningstype	08.06.2015 08.06.2015			84/70 (1156,6), 84/70/0/1 (-301,7), 84/70/0/2 (-251,5), 84/70/0/3 (-252,8), 84/70/0/4 (-350,5)
Seksjonering Seksjonering	08.06.2015 08.06.2015	15/793	Tinglyst 12.06.2015	84/70 (-1156,6), 84/70/0/1 (301,3), 84/70/0/2 (252), 84/70/0/3 (252,9), 84/70/0/4 (350,4) 84/31, 84/67, 84/69
Seksjonering Seksjonering	28.04.2015 28.04.2015	15/793		84/70 (-1156,6), 84/70/0/1 (301,7), 84/70/0/2 (251,5), 84/70/0/3 (252,8), 84/70/0/4 (350,5) 84/31, 84/67, 84/69

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668576.48	611801.64		Ja	252.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HVEEM IDA MARIE F210289*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Harstadtoppen 22A 2034 HOLTER	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Harstadtoppen 22A	H0101	84/70/0/3	104	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Harstadtoppen 22 A

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2034 HOLTER	Kirkesogn	02070502 Holter
Grunnkrets	308 Harstad	Tettsted	685 Eltonåsen
Valgkrets	4 ELTONÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300473624		Kjede/atriumhus (133)	Ferdigattest (FA)	30.06.2015

1: Bygning 300473624: Kjede/atriumhus (133), Ferdigattest 30.06.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	104
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	104
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	58
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	05.12.2014	05.12.2014	
Ferdigattest	30.06.2015	30.06.2015	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Harstadtoppen 22A	H0101	84/70/0/3	104	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	52	0	52	0	0	0
H01	1	52	0	52	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 84/70

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.11.2014	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	0
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne

☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

Nannestad kommune
Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad
Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 18.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Harstadtoppen 22A, 2034 HOLTER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2018-2035
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 156 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 156 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	00-06
Navn	Harstadrø ved Eltonåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2002
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/785/Reguleringsbestemmelser%2C%20rev.%2001.11.2016%2C%20signert.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 153 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B2b
	Delareal 1 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** Fa4
	Delareal 1 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** VT

Nannestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 84/70/0/3
Adresse: Harstadtoppen 22A
Utskriftsdato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

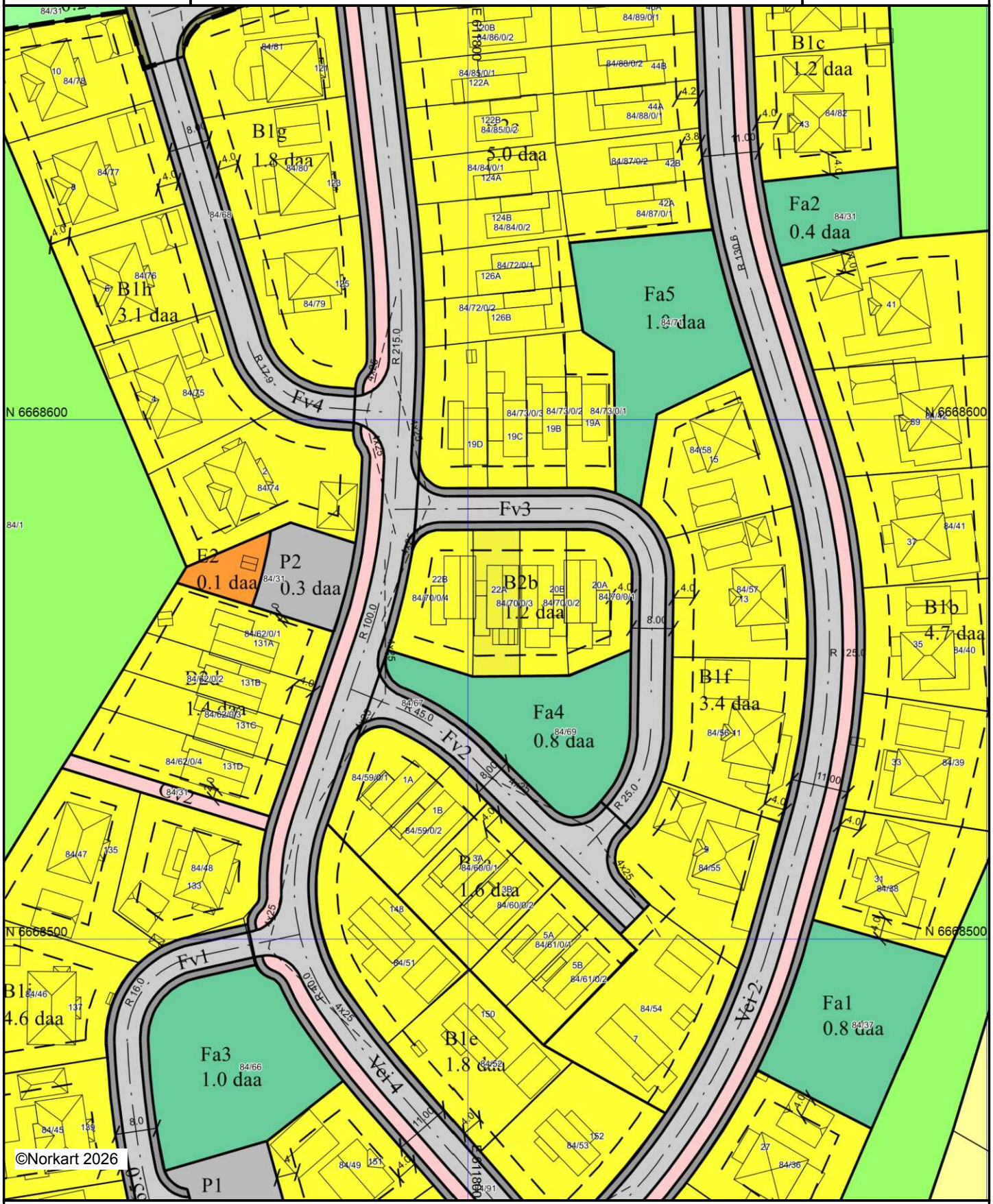
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 84/70/0/3
Adresse: Harstadtoppen 22A
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Forsamlingslokale
- Energianlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Naturformål

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius

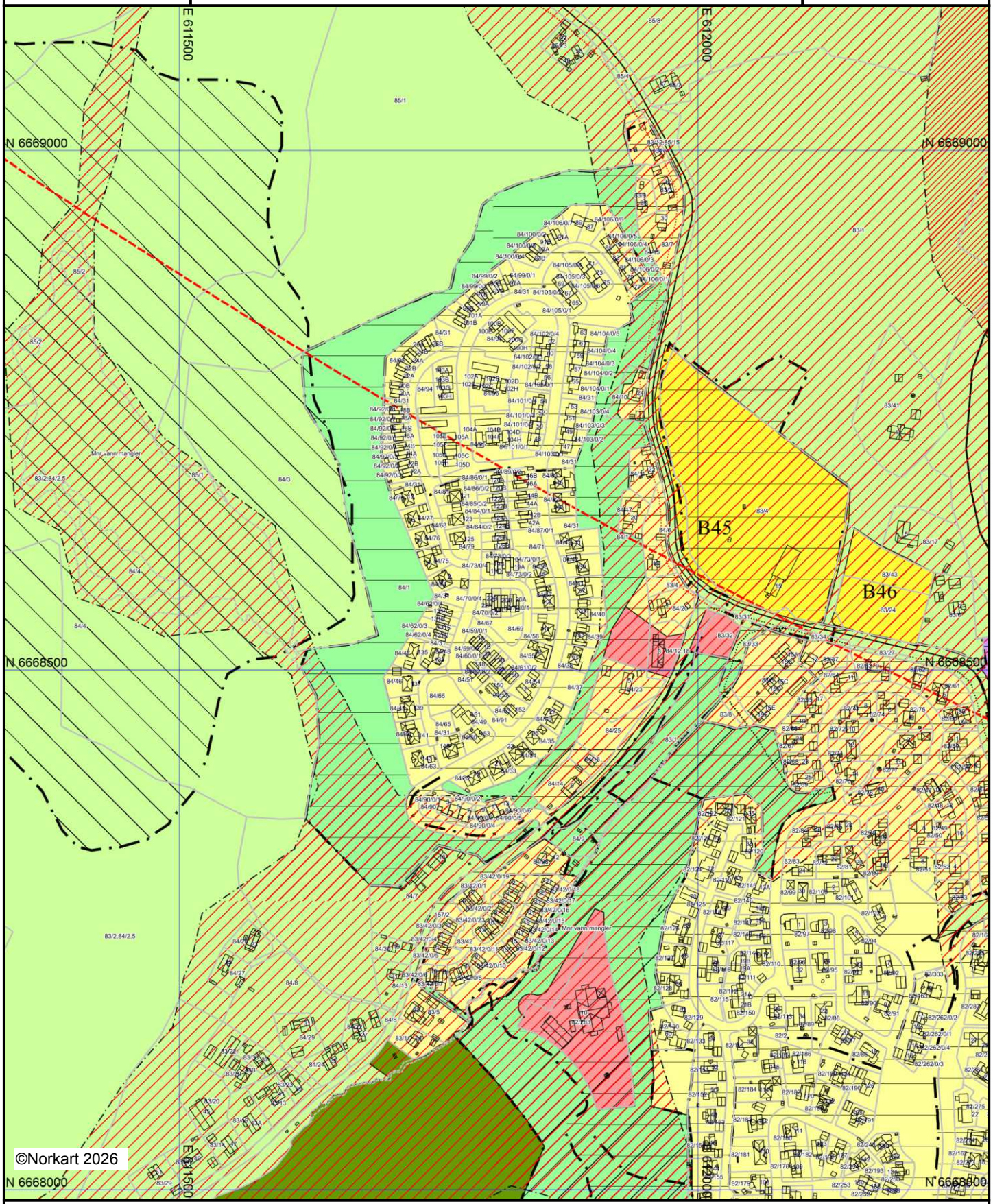
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 84/70/0/3
Adresse: Harstadtoppen 22A
Dato: 18.02.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Ras- og skredfare
- Sikringsonegrense
- Sikringsonegrense
- Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Grønnstruktur - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLANEN "HARSTADRØ",

Plankart er datert 13.09.13, revidert 29.10.13, 31.08.15 og 09.09.16
Bestemmelsene er datert 25.01.00, revidert 17.01.13, 05.11.13, 23.11.15 og 01.11.16

Vedtatt av PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALGET 11.06.02

Vedtatt av KOMMUNESTYRET 17.06.02

Mindre endring vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 05.02.13
Mindre endring vedtatt administrativt 05.11.13
Mindre endring vedtatt administrativt 30.11.15
Mindre endring vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 29.11.16

Ordfører

Nannestad kommune
Ordfører

Planområdet omfatter gnr. 84 bnr. 1, 3, 6, 10, 11, 12, 14, 15, 17, 20, 23, 25, gnr. 83 bnr. 3, 7, 9, 12, 25 og gnr. 85 bnr. 1.

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge forholdene til rette for utbygging av boligfelt, bestående av småhusbebyggelse (frittliggende eneboliger og eneboliger i kjede).

§1 Generelt

1.1 Planen er vist på reguleringskart for Harstadrø, datert 25.01.00. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

1.2 Innenfor planområdet gjelder disse bestemmelsene ved siden av Plan- og bygningsloven.

1.3 Unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalget for plansaker innenfor rammen av Plan- og bygningsloven.

1.4 Området reguleres til:

Byggeområde for boliger (B1 a-i, B2 a-d, B3 a-c, B4, B5 a-c)

Byggeområder almennyttig	-grendehus, forsamlingslokale (A1)
Offentlig trafikkområde	-kjørevei inkl. annet veiareal (Vei 1-4)
Spesialområde	-naturformål (S1-2)
Fellesområde	-lekeplass (Fa1-5)
	-avkjørsel (Fv1-7)
	-parkering (P1, P2)
	-gangvei (Gv2-5)

Energianlegg (E1,E2)
Renovasjonsanlegg (RA1)

§2 Plankrav

2.1 ILLUSTRASJONSPLAN

For felt B1 og B2 kan det søkes om byggetillatelse direkte under forutsetning av at bebyggelsen holdes innenfor rammene av vedlagt illustrasjonsplan, datert 25.01.00. For best mulig tilpassing til eksisterende terreng kan justeringer av tomtegrense, husplassering og regulering av høyder tillates.

2.1.1 For felt B4 kan det søkes om byggetillatelse direkte under forutsetning av at bebyggelsen holdes innenfor rammene av vedlagt illustrasjonsplan IL-101, datert 09.09.16 med siste revisjon 28.10.16. For best mulig tilpasning til eksisterende terreng kan justering av husplassering innenfor byggegrense og regulering av høyder tillates.

2.2 BEBYGGELSESPLAN

I felt B3 kan ingen tomter fradeles eller bebygges før det foreligger godkjent bebyggelsesplan.

Planen skal vise:

- avgrensning av tomter og fellesarealer
- lekearealer og parkeringsløsninger
- plassering av bebyggelsen og/eller byggegrenser
- bebyggelsens høyde

2.3 BYGGESØKNAD

Det skal ved byggesøknad vises plassering av garasjer i hht. krav for hvert felt selv om garasjene ikke oppføres samtidig med boligen. Biloppstillingsplass skal også vises.

I beregning av BYA skal det tas høyde for bygging av garasjer i hht. krav satt for hvert felt:

For felt B1 skal dobbel garasje medregnes i BYA, for felt B2 og B4 medregnes enkel garasje i BYA.

§3 Fellesbestemmelser

3.1 Planutvalget skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, materialvalg og farge. Kravet gjelder også garasje, uthus m.v.

3.2 Bygninger skal ha skråtak. Møneretning kan fastsettes av planutvalget, som også kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vei skal ha lik møneretning og takvinkel.

3.3 Det skal i størst mulig utstrekning tas vare på opprinnelig vegetasjon. Enkelttrær og grupper av trær som skal bevares, må beskyttes i byggeperioden.

3.4 Det tillates ikke oppført gjerder over 1 meter. Støttemurer over 1 m høyde og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av planutvalget.

3.5 Ingen tomt eller annet areal må beplantes med trær eller busker som det etter det faste utvalget for plansaker sitt skjønn er sjenerende for den offentlige ferdsel.

3.6 Detaljplaner for tekniske anlegg (vei, vann og avløp) skal godkjennes av kommunen før arbeidene igangsettes. Anleggene skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

3.7 Ark i takflate hvor bredde ikke overstiger 1/3 av hovedtakets lengde skal ikke beregnes som gesims i høydeberegningen

3.8 Garasje tillates oppført med kun en etasje. Maks høyde fra undergurt takstol til hanebjelke 189 cm.

§4 Byggeområder

4.1 FELT B1

I felt B1 a-i kan det oppføres frittliggende eneboliger i maksimum 2 etasjer.
Underetasje tillates der terrenget tilsier det.
Gesimshøyden skal maksimum ligge 6,5 m over planert terreng for bolig med 2 etasjer. For bolig med underetasje kan gesimshøyden ligge maksimum 7.5 m over planert terreng.
BYA skal ikke overstige 25 %.
I tillegg til garasjeplass for 1 bil skal det for hver boenhet avsettes 1 biloppstillingsplass. Mulighet for plassering av dobbeltgarasje skal vises i illustrasjonsplan og utomhusplan selv om garasjen ikke oppføres samtidig med boligen
Garasje kan plasseres utenfor byggegrensen og inntil 1 meter fra tomtegrense og 2 meter fra grense mot veg.
Garasje med front mot veg skal plasseres minimum 6 m fra regulert veikant.

4.2 FELT B2

I felt B2 a-d kan det oppføres eneboliger i kjede i maksimum 2 etasjer.
Underetasje tillates der terrenget tilsier det.

Gesimshøyden skal maksimum ligge 7 m over gjennomsnittlig planert terreng. For bolig med underetasje tillates gesimshøyde på 7,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.
BYA skal ikke overstige 30%.
I tillegg til garasjeplass for 1 bil skal det avsettes 0,7 biloppstillingsplasser pr. boenhet.
Garasje kan plasseres utenfor byggegrensen.

4.3 FELT B3

Før deling og utbygging kan tillates, må det foreligge godkjent bebyggelsesplan.

4.4 FELT B4

I felt B4 kan det oppføres enebolig i kjede med hovedetasje og underetasje.
Maks høyde er C+211 moh.
BYA skal ikke overstige 40 % inklusive parkeringsareal.
I tillegg til garasje/carport for en bil pr boenhet skal det for hver bolig avsettes 1 biloppstillingsplass.
Garasje/carport skal oppføres samtidig med boliger.
Nord for Fv5 ved avkjøring fra Vei 2 og inn til feltet tillates det plassert oppstillingsplass for renovasjon, RA1. Frisiktssonen må hensyntas i begge retninger.

4.5 FELT B5
Eksisterende boligfelt.

4.6 FELT A1
Eksisterende grendehus.

§5 Offentlig trafikkområde

5.1 Trafikkområdene opparbeides som vist i planen. Vei 1, 2 og 4 opparbeides samtidig med utbygging av felt B1 og B2. Vei 3 samt felles avkjørsler innen felt B3 opparbeides i forbindelse med utbygging av felt B3. Mindre endringer av trasé for Vei 3 og felles avkjørsler kan innarbeides og behandles i bebyggelsesplan for byggefelt B3.

§6 Spesialområde

6.1 FRISIKTSONE
Sone for frisikt er vist i planen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 0,5 m over planum til tilstøtende veier.

6.2 NATURFORMÅL (S1 og S2)
Eksisterende vegetasjon og terreng i området skal bevares. Eventuell tynning og felling av trær skal først godkjennes av kommunen.
I område S2 kan mindre terrengtilpasninger gjøres mot bebyggelse og for opparbeidelse av felles lekeareal i områdets nordre del.

§7 Fellesområde

7.1 Fellesområdene skal opparbeides samtidig med boligfelt B1 og B2. Tidspunkt og eventuelt garanti for ferdigstilling fastsettes i egen utbyggingsavtale med kommunen.

7.2 FELLES LEKEPLASS
Felles lekeplass, Fa1, Fa2, Fa3, Fa4 og Fa5 er felles for boligfeltet B1 og B2.

7.3 FELLES AVKJØRSEL
Felles avkjørsel, Fv1-7 skal betjene eiendommene som har adkomst fra veiene.

7.4 FELLES PARKERING
P1 og P2 er fellesparkeringsplass for felt B1 og B2.

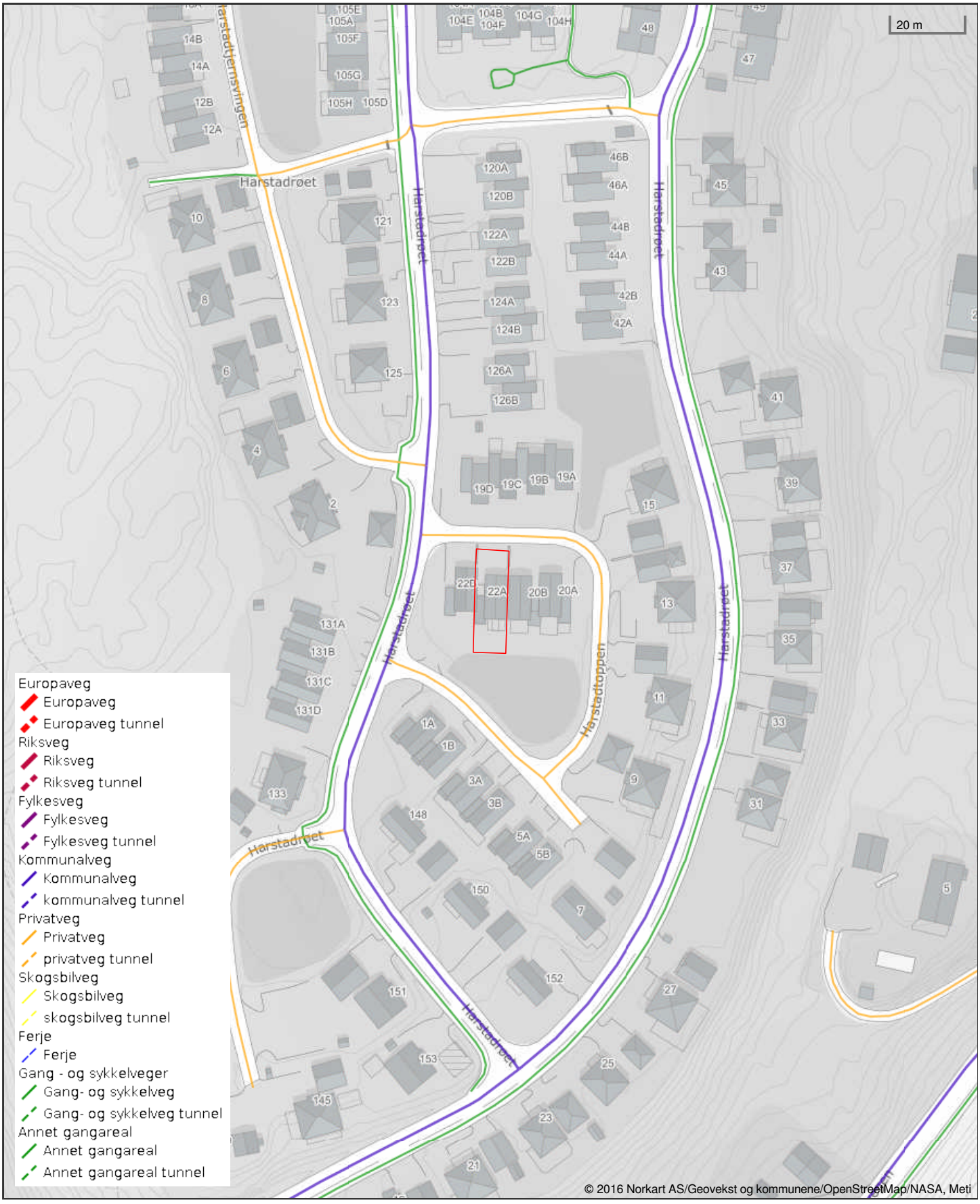
7.5 FELLES GANGVEI
Gv2 – Gv5 opparbeides som gruset gangsti i 2 meters bredde.

§8 Energianlegg

8.1 Område EI og E2 kan benyttes til trafo

Utskriftsdato: 18.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3238 - 84/70//3



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.

Utskriftsdato: 18.02.2026

Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Harstadtoppen 22A, 2034 HOLTER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	13 112,62 kr
Feiing	588,00 kr
Renovasjon	4 416,00 kr
Vann	476,89 kr
Sum	**18 593,51 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avløp målt forbruk	25%	48 m3	59.68	1/1	0 %	2 864,40 kr	2 864,40 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	25%	-71.06 m3	59.68	1/1	0 %	-4 240,50 kr	-4 240,79 kr
Avløp fastgebyr	15%	1 Boenhet	2574.00	1/1	0 %	2 574,00 kr	858,00 kr
Avløpsgebyr à konto	15%	108 m3	59.59	1/1	0 %	6 436,04 kr	2 145,35 kr
Avløp målt forbruk	15%	48 m3	54.90	1/1	0 %	2 635,25 kr	2 635,25 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	15%	-71.45 m3	54.90	1/1	0 %	-3 922,67 kr	-3 922,88 kr
Renovasjon grunngebyr	25%	1 Boenhet	2943.75	1/1	0 %	2 943,75 kr	981,25 kr
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	2231.49	1/1	0 %	2 231,49 kr	743,82 kr
Vannmålerleie	15%	1 Måler	533.70	1/1	0 %	533,70 kr	177,90 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feiegebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	472.00	1/1	0 %	472,00 kr	157,33 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	234.20	1/1	0 %	234,20 kr	78,07 kr
					Sum	**12 761,66 kr**	**2 477,70 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED 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.

Utskriftsdato: 18.02.2026

Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	84	**Bruksnr.**	70	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	3
Adresse	Harstadtoppen 22A, 2034 HOLTER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
14534678	1209	26.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED 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.

Områdeanalyse

Eiendom	3238 84/70/0/3		
Utskriftsdato	18.02.2026	**Antall datasett**	99

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

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

11 Berørte datasett

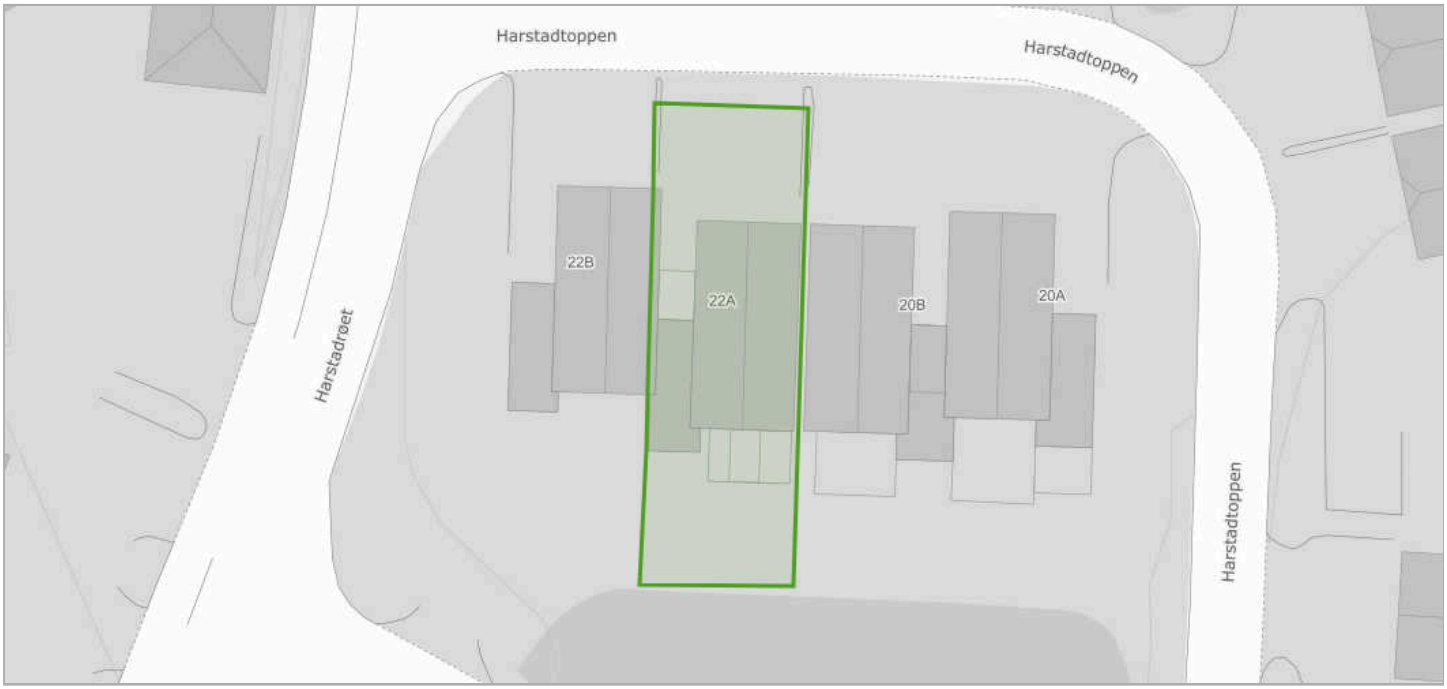
- FKB Tiltak
- Løsmasser N50/N250
- Naturtyper i Norge - landskap
- Radon
- Tettsteder
- Verneplan for vassdrag
- FKB-AR5
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

88 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Aktsomhetskart for steinsprang
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- 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
- Marin grense
- Markagrensa
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Stormflo
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Akvakulturlokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- 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 - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift ekspropriasjon reineksproprasjonsområde
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift trekklei
- Reindrift vinterbeite årstidbeite
- 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

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



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	2014003960	300473621	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2014003960	300473630	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2014003960	300473624	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

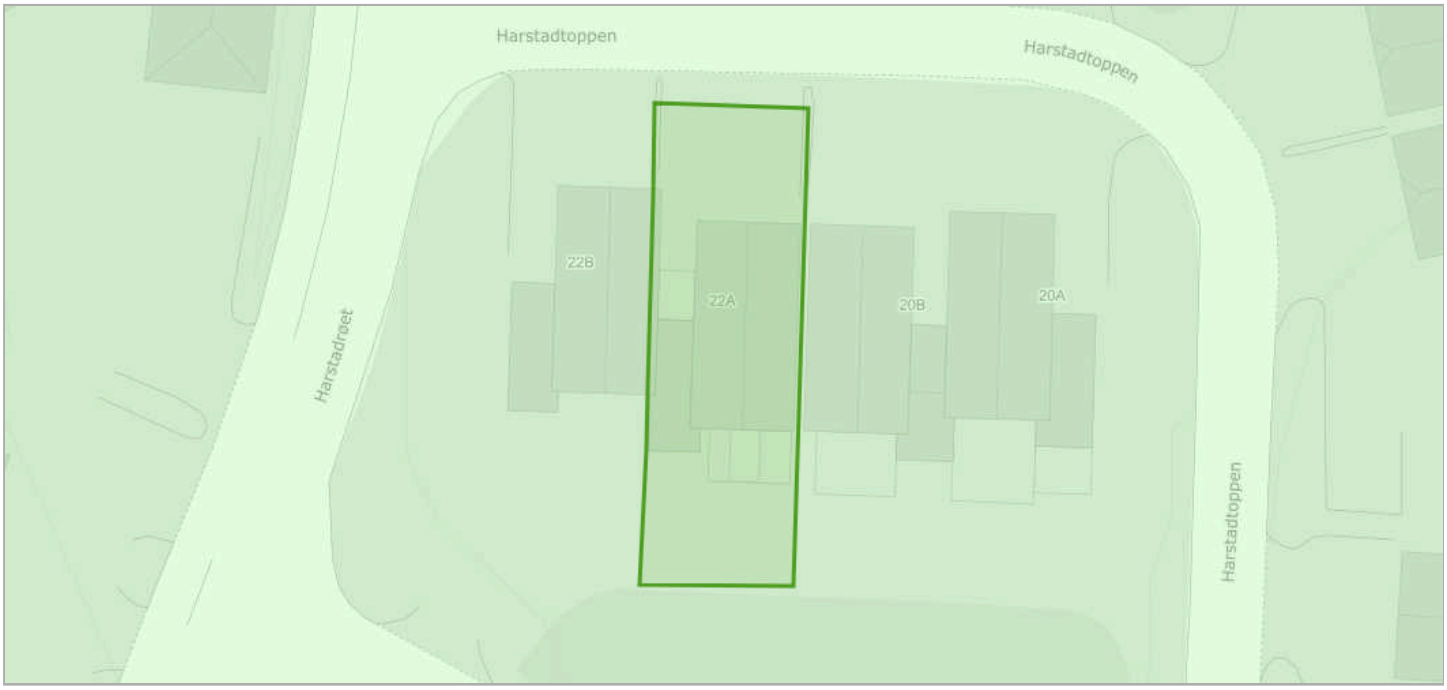
Bebyggelse
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Tynn morene

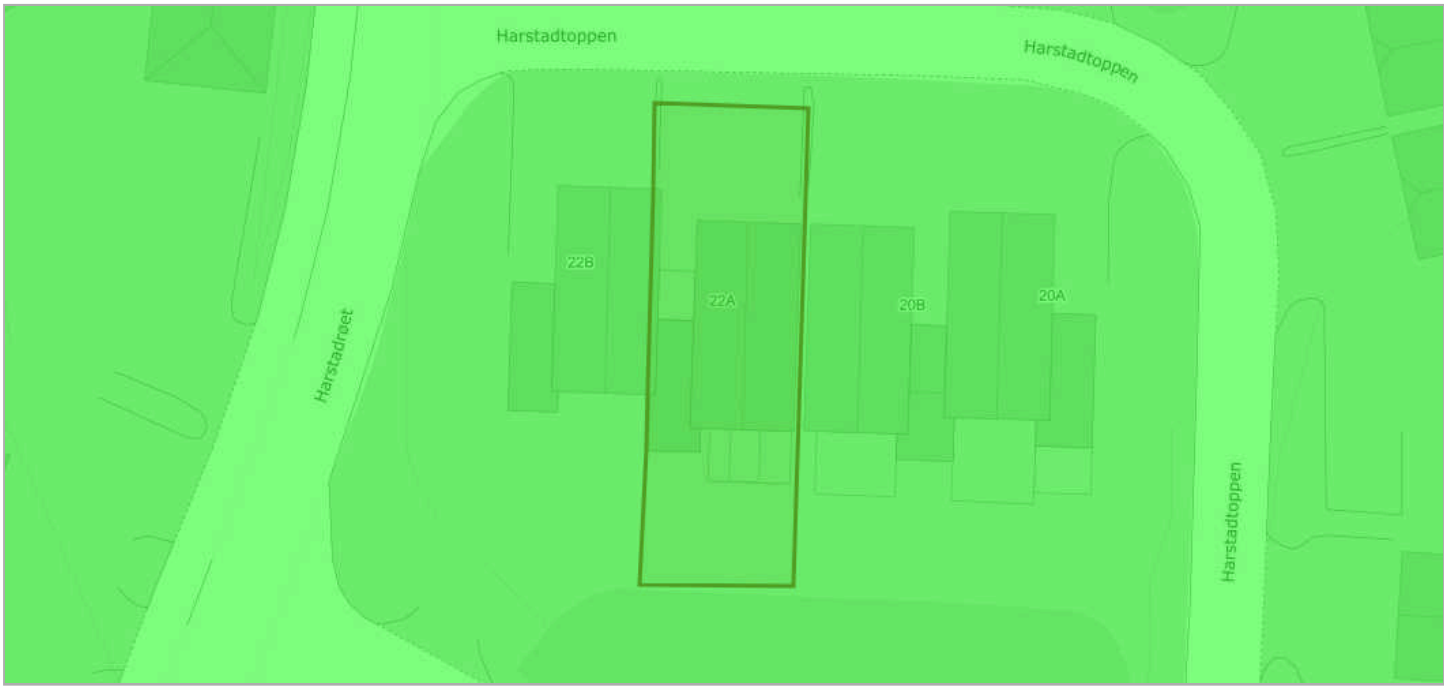
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) 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 infitrasjonsegenkaper 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.

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	17.02.2026



Om datasettet

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

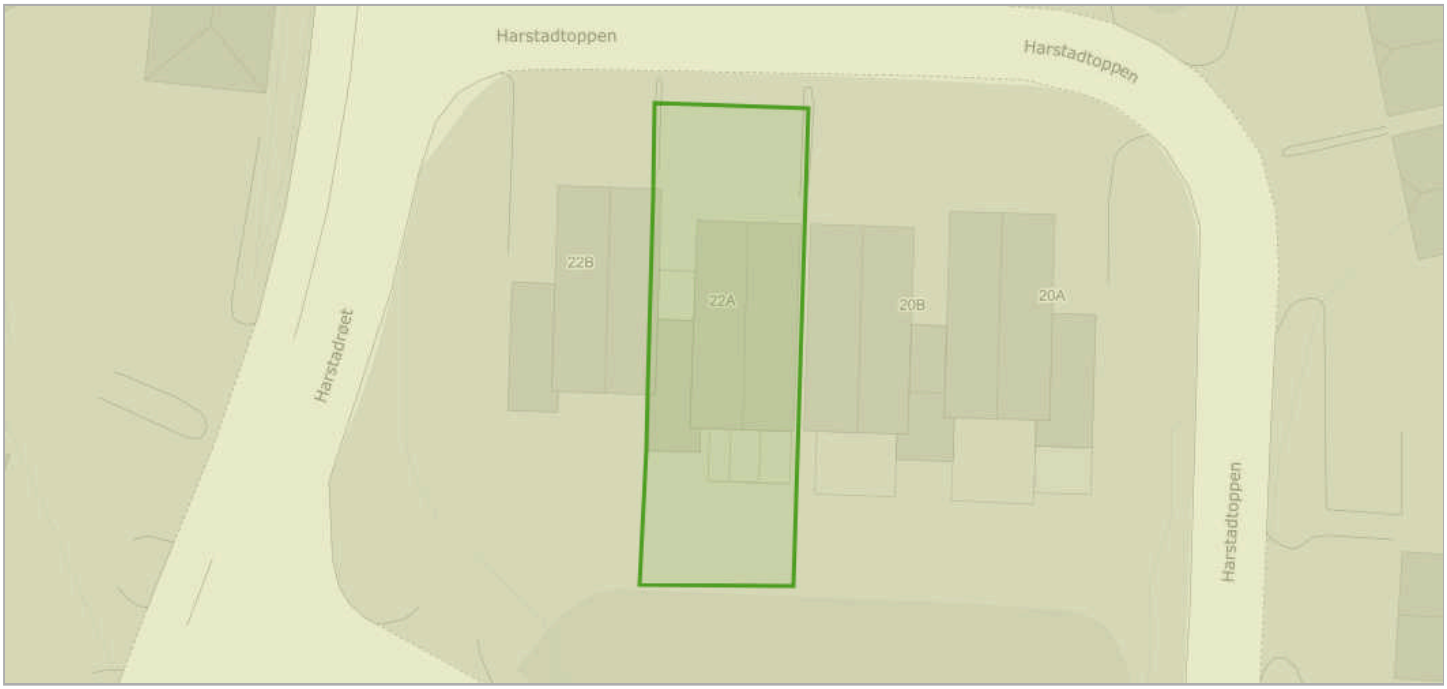
Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	17.02.2026



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing 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 - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	17.02.2026

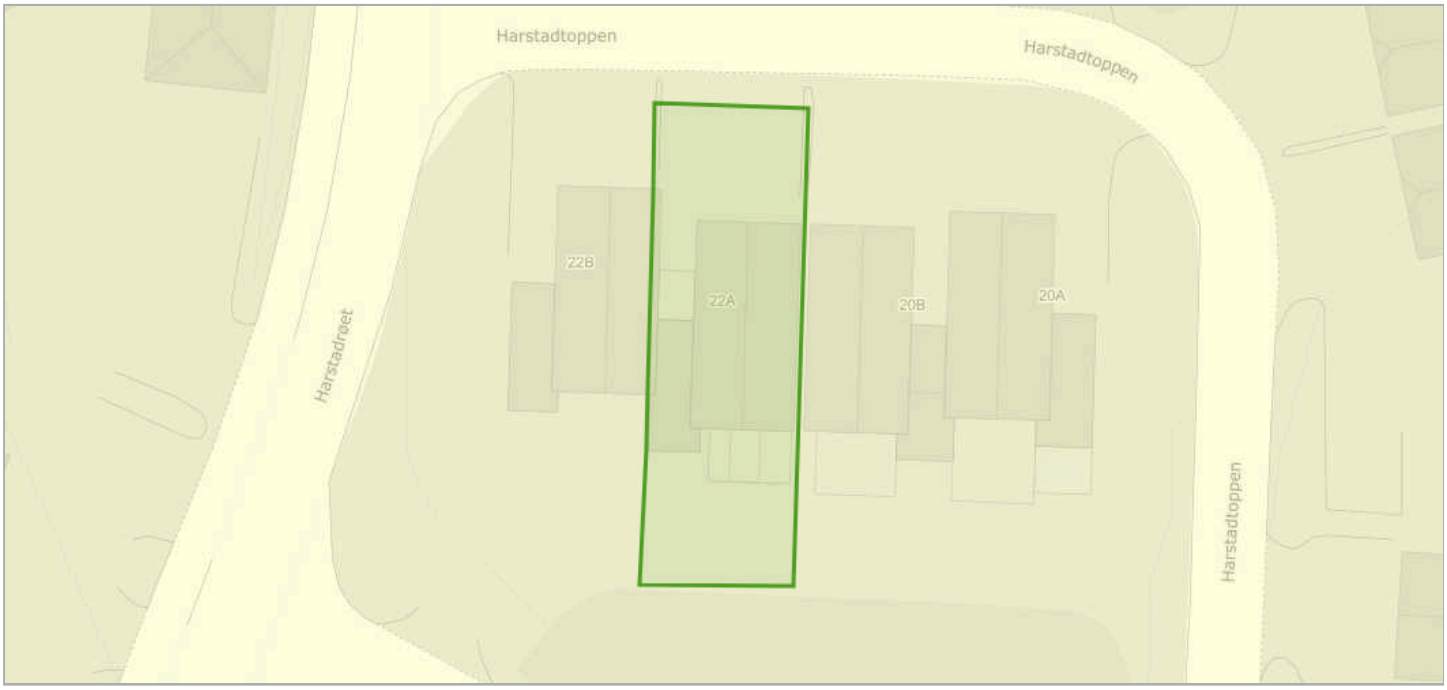


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Eltonåsen/Graniåsen/Korpeberget	Miljøfaglig Utredning AS	2022

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

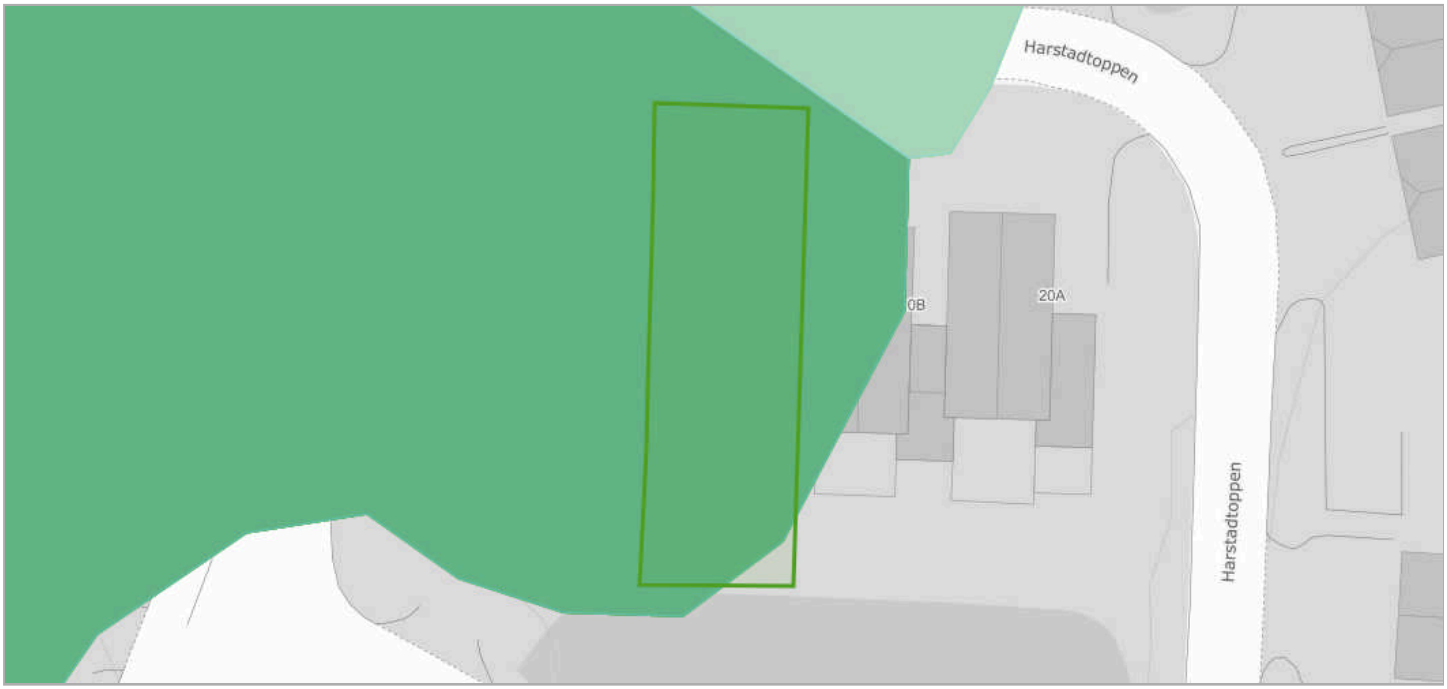
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	17.02.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa

Bonitet furu
- B14

Bonitet gran
- B17

Bonitet lauv
- B17

Høyde
- 60 - 80 dm

Treslag sammenstilt
- Furudominert

Volum med bark
- 10 - 20 t/daa
- 30 - 40 t/daa

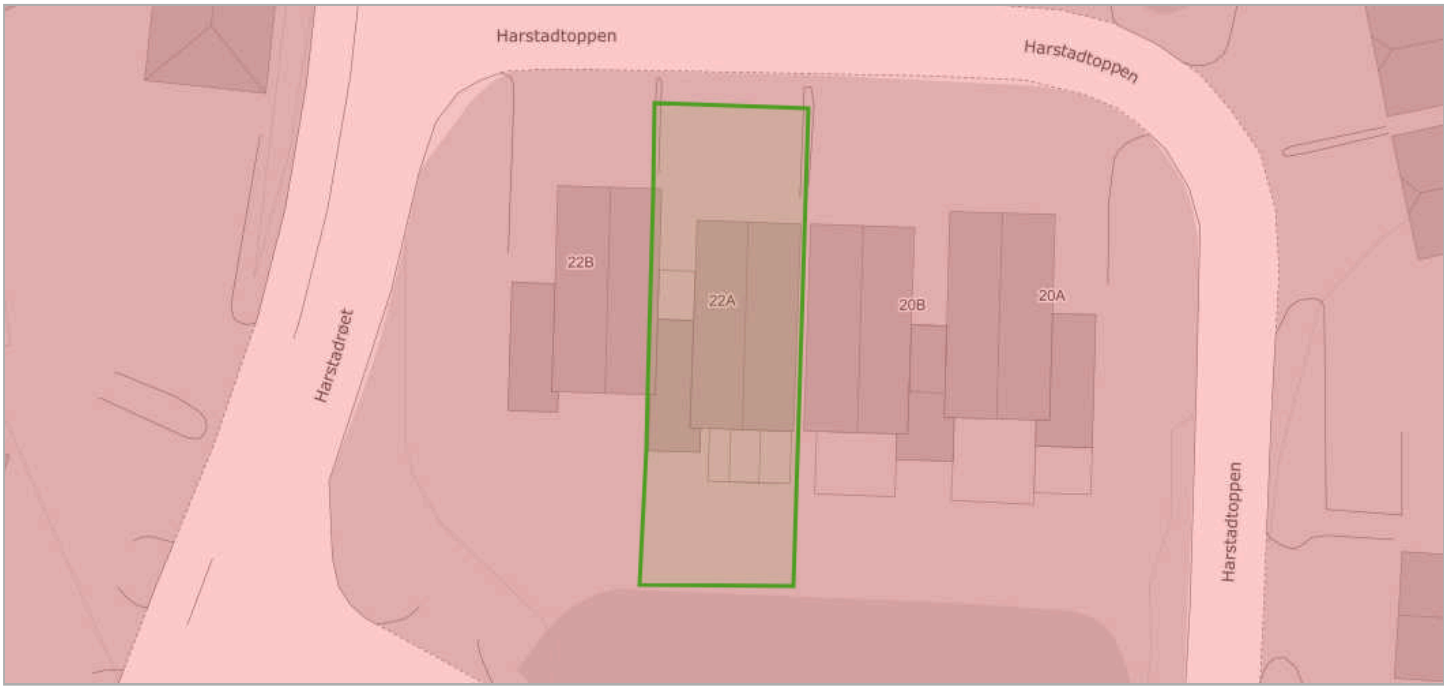
Volum uten bark
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
25	6	14	16	16	2019	72	2	OAH_2019_0	34	29

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	17.02.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

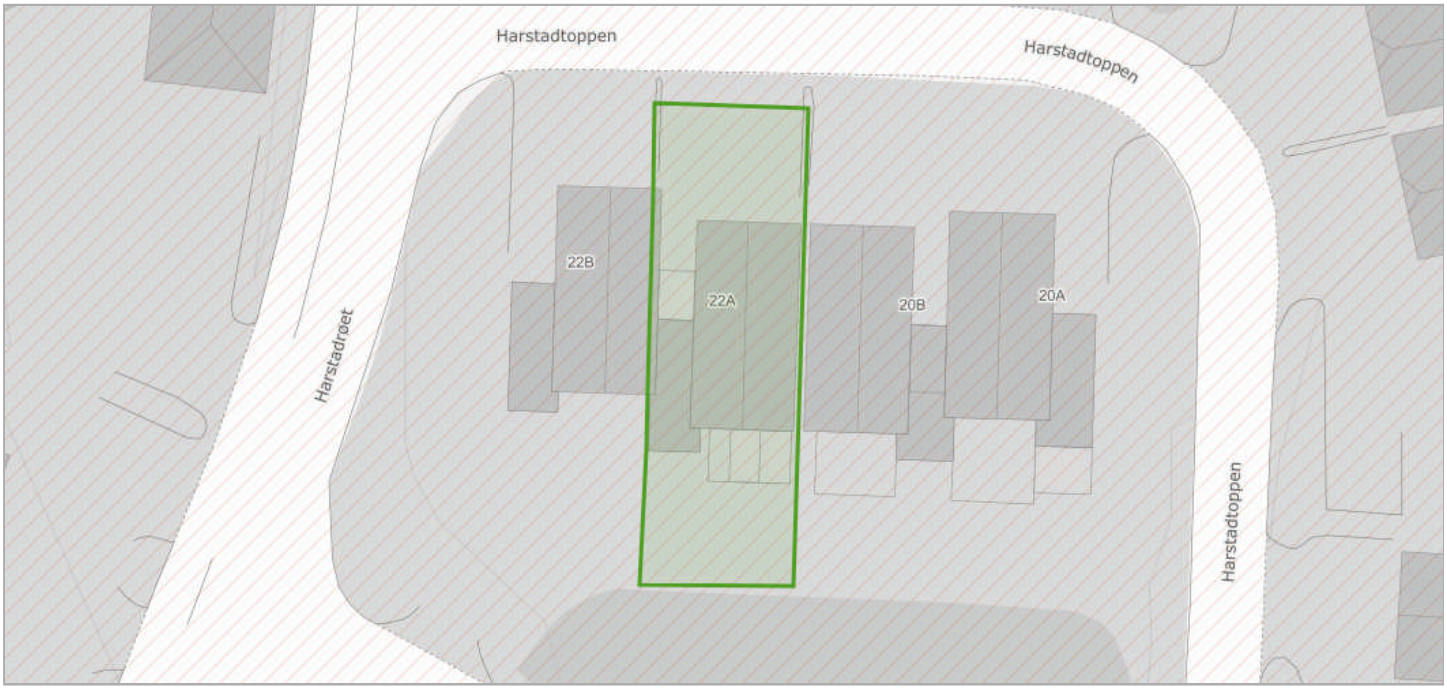
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0685	Eltonåsen	1742	0.73982195854351

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	15.02.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

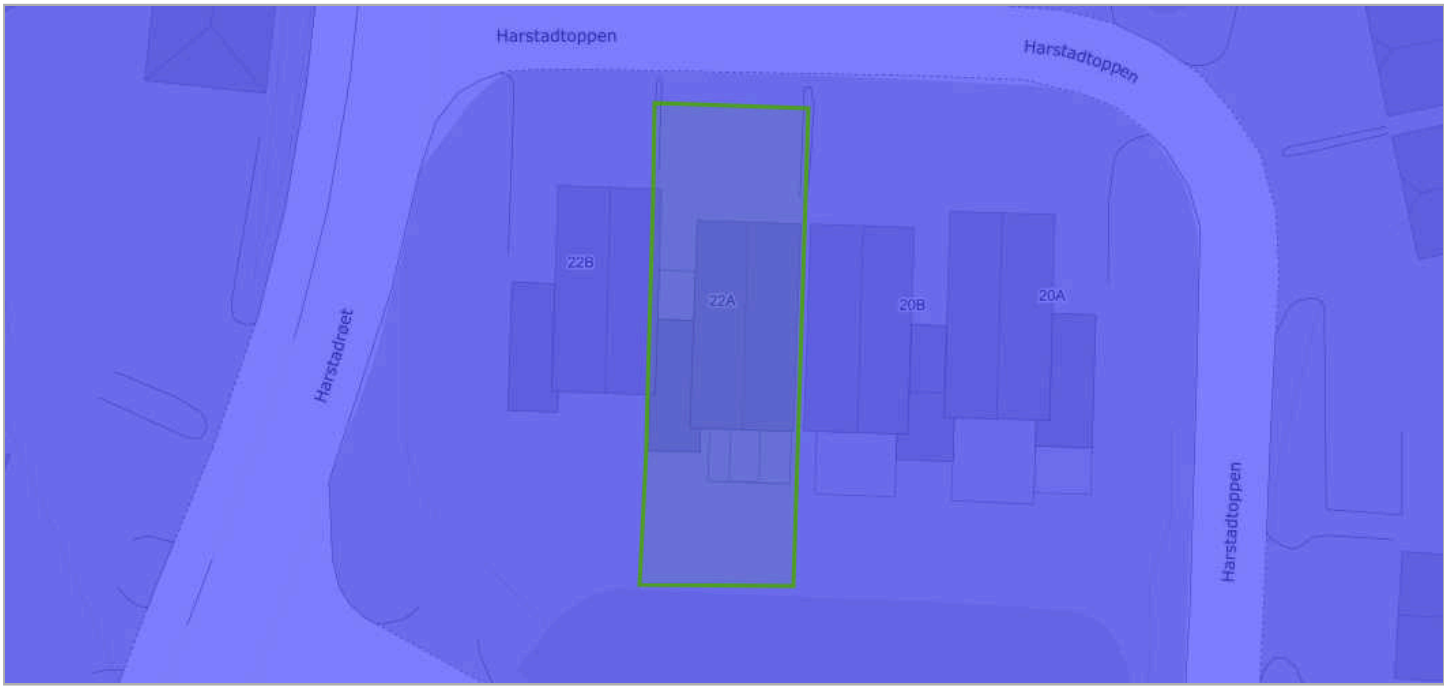
Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet 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.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	17.02.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira

Nannestad kommune
Forvaltning

Hellvik Hus Romerike AS
Energivegen 5
2069 JESSHEIM

Att. Bodil Anthi Svinø

Vår ref./arkivkode: (Oppgis ved svar)	Deres ref:	Dato:
2014/3960-16		30.06.2015

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 og byggesaksforskriftens (SAK) § 8-1.

Tiltakshaver:	Hellvik Hus Romerike Eiendomsutvikling AS Energivegen 5, 2069 JESSHEIM
Eiendom/byggested:	**Harstadtoppen 20-22, 2034 HOLTER**
Gnr./ Bnr.:	84/70
Tiltakets/byggets art:	**Nytt bygg – boligformål – over 70 m^2**
Bygningstype:	**Kjedehus med 4 boenheter**
Tillatelsen omfatter:	**Hele tiltaket**

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 18.06.2015, 25.06.2015 og 30.06.2015; jf. pbl § 21-10 og SAK § 8-1.

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

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

Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

Med hilsen

Kristine Kyrrø
byggesaksbehandler

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601861426
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950202	NANNESTAD KOMMUNE	Teiealleen 31, 2030 NANNESTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
988356905	HELLVIK HUS ROMERIKE EIENDOMSUTV AS		Energivegen 5, 2069 JESSHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0238	84	70

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0238	84	70	0	1	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Ja
0238	84	70	0	2	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Ja
0238	84	70	0	3	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Ja
0238	84	70	0	4	1 / 4	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Dokn: 378054 Tinglyst 30.04.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2015/378054/200
Attesteringstidspunkt 2026-02-16 13:58

Side 1 av 9

15/793

Begjæring om ☒ oppdeling i eierseksjoner ☐ reseksjonering

Rekvirentens navn	Plass for tinglysingsstempel
Hellvik Hus Romerike Eiendomsutvikling AS	
Adresse: Energivegen 5	
Postnr.: 2069 Poststed: Jessheim	
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr.: 988,356,905 Ref. nr.:	

Opplysninger i feltene **1-4** registeres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
0238	Nannestad	84	70		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
988356905	Hellvik Hus Romerike Eiendomsutvikling AS	1/1

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)	S.-nr.	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1	GB	13				25				37				49			
2	B	1	GB	14				26				38				50			
3	B	1	GB	15				27				39				51			
4	B	1	GB	16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			

Sum tellere: 4 = nevner: 4

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 3/3-15 Utstederens underskrift:

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensing av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

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

6. Tegninger mv.

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

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

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Hosheim 3/3-15	Leif Sollund	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller

☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

☐ Befaring er foretatt

☒ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.	Kommune
84	70			Nannestad

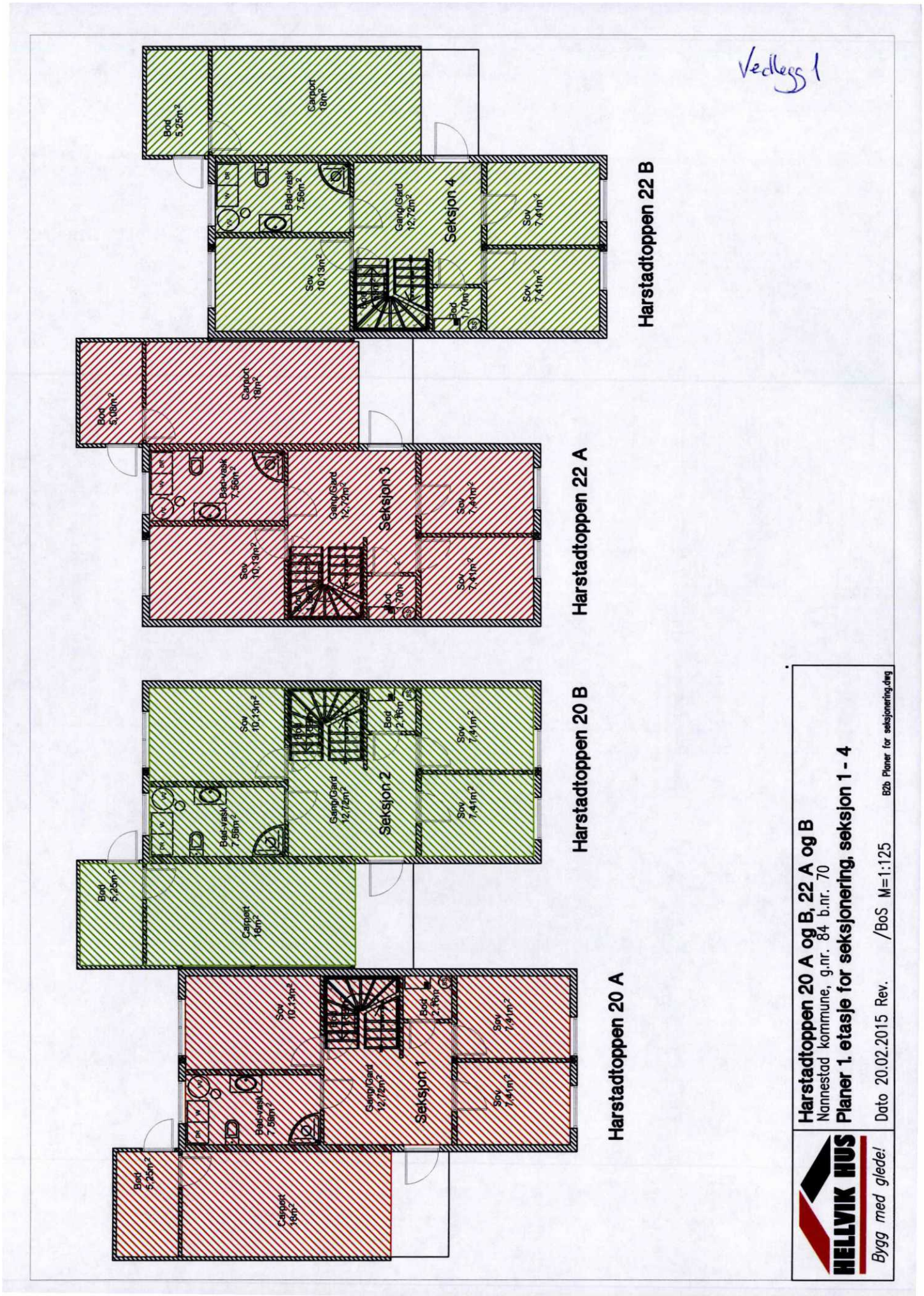
Dato	Stempel og underskrift
20/4-15	NANNESTAD KOMMUNE Oppmålingssjefen 2030 Nannestad

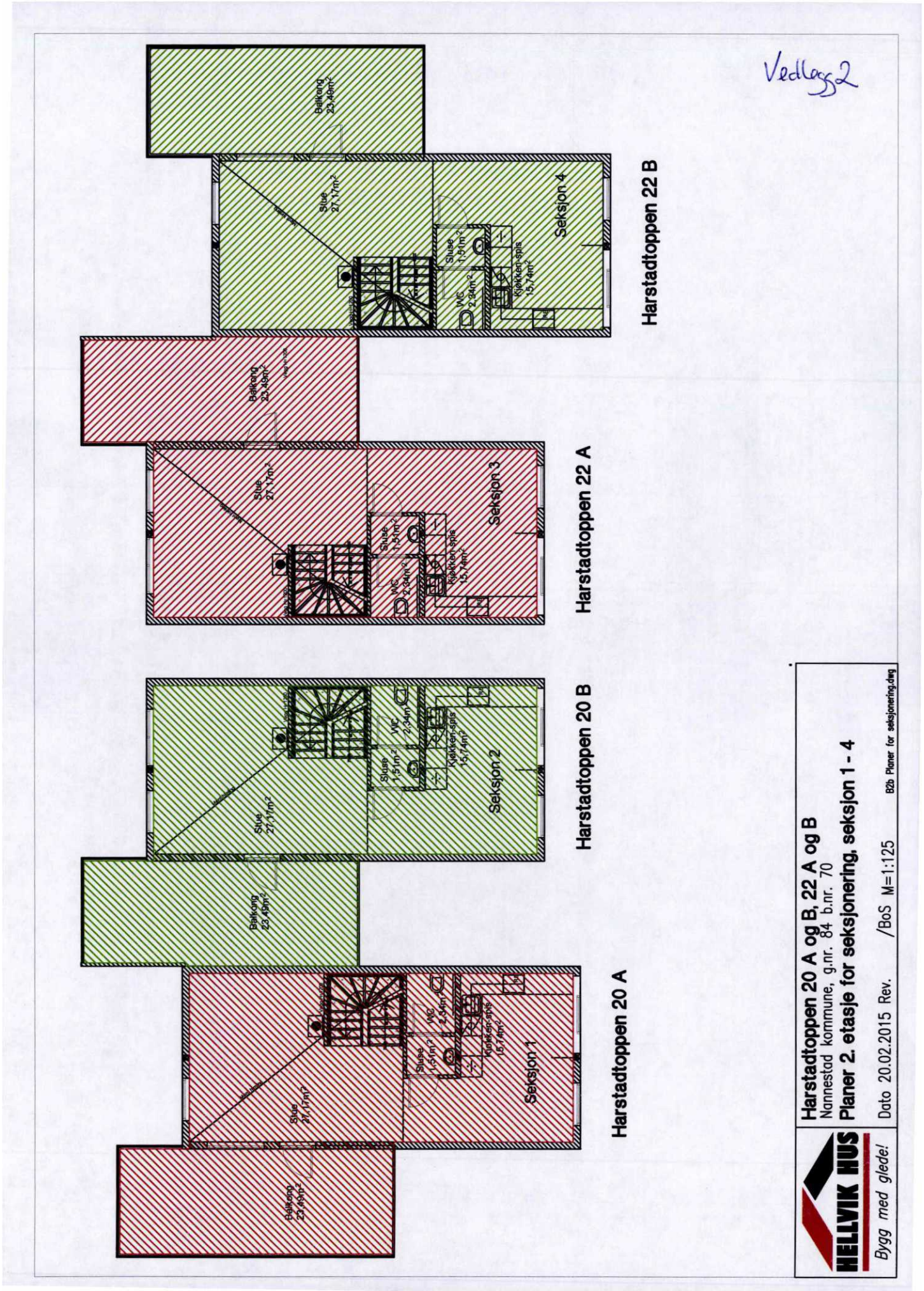
Noter:

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

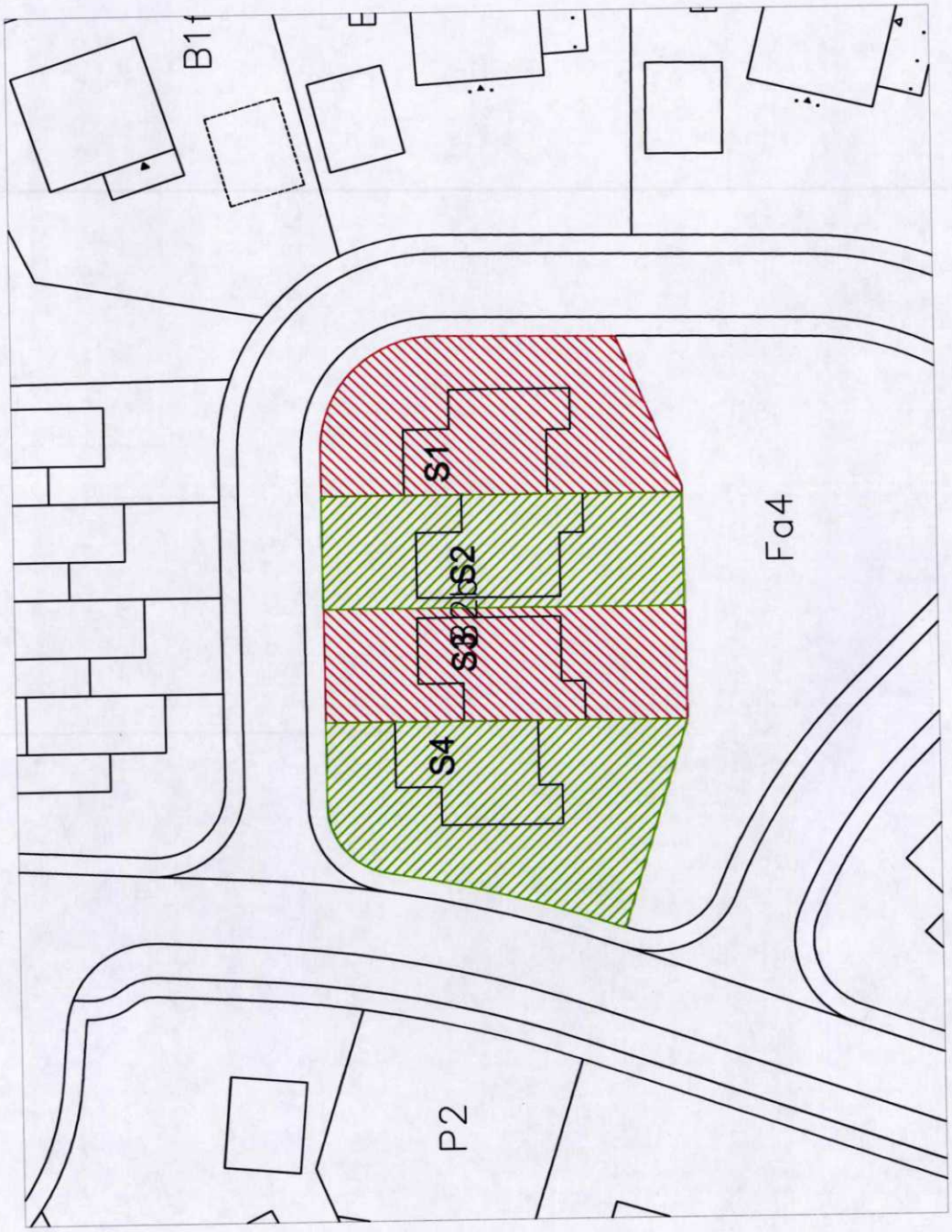
Plass for tinglysingsattest, påtegninger mv.

Dato	Utstederens underskrift
3/3-15	Per Sollerhaug


Vedlegg 1
Harstadtoppen 22 B
Harstadtoppen 22 A
Harstadtoppen 20 B
Harstadtoppen 20 A
Seksjon 4
Seksjon 3
Seksjon 2
Seksjon 1
Harstadtoppen 20 A og B, 22 A og B
Nannestad kommune, g.nr. 84 b.nr. 70
Planer 1. etasje for seksjonering, seksjon 1 - 4
Dato 20.02.2015 Rev. /BoS M=1:125
B2b Planer for seksjonering.dwg
HELLVIK HUS
Bygg med glede!

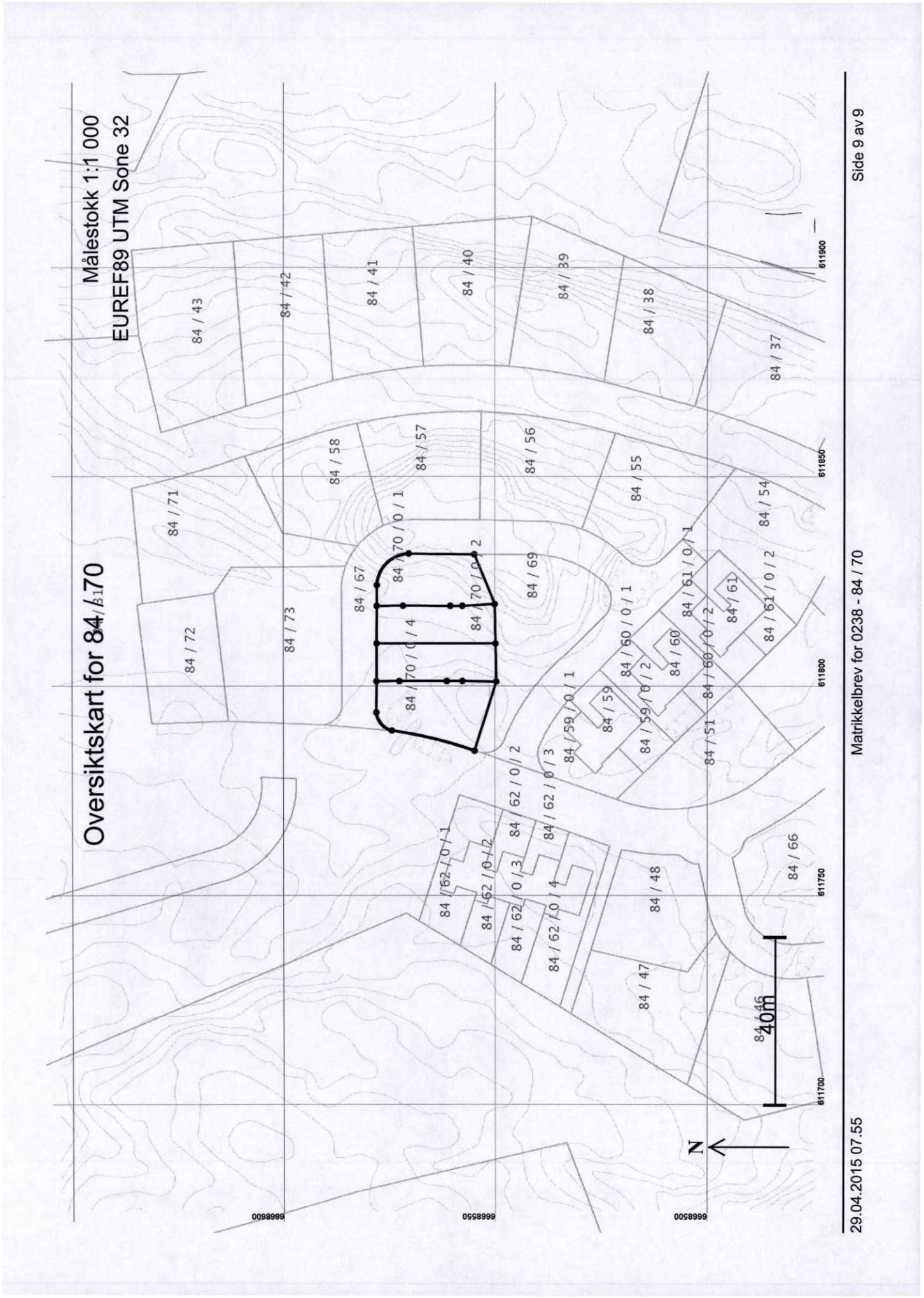

Vedlegg 2
Harstadtoppen 20 A
Harstadtoppen 20 B
Harstadtoppen 22 A
Harstadtoppen 22 B
Seksjon 1
Seksjon 2
Seksjon 3
Seksjon 4
Stue 27,17m²
Balkong 23,49m²
WC 2,34m²
Kjøkken-spis 15,74m²
Harstadtoppen 20 A og B, 22 A og B
Nannestad kommune, g.nr. 84 b.nr. 70
Planer 2. etasje for seksjonering, seksjon 1 - 4
Dato 20.02.2015 Rev. /BoS M=1:125
B2b Planer for seksjonering.dwg
HELLVIK HUS
Bygg med glede!

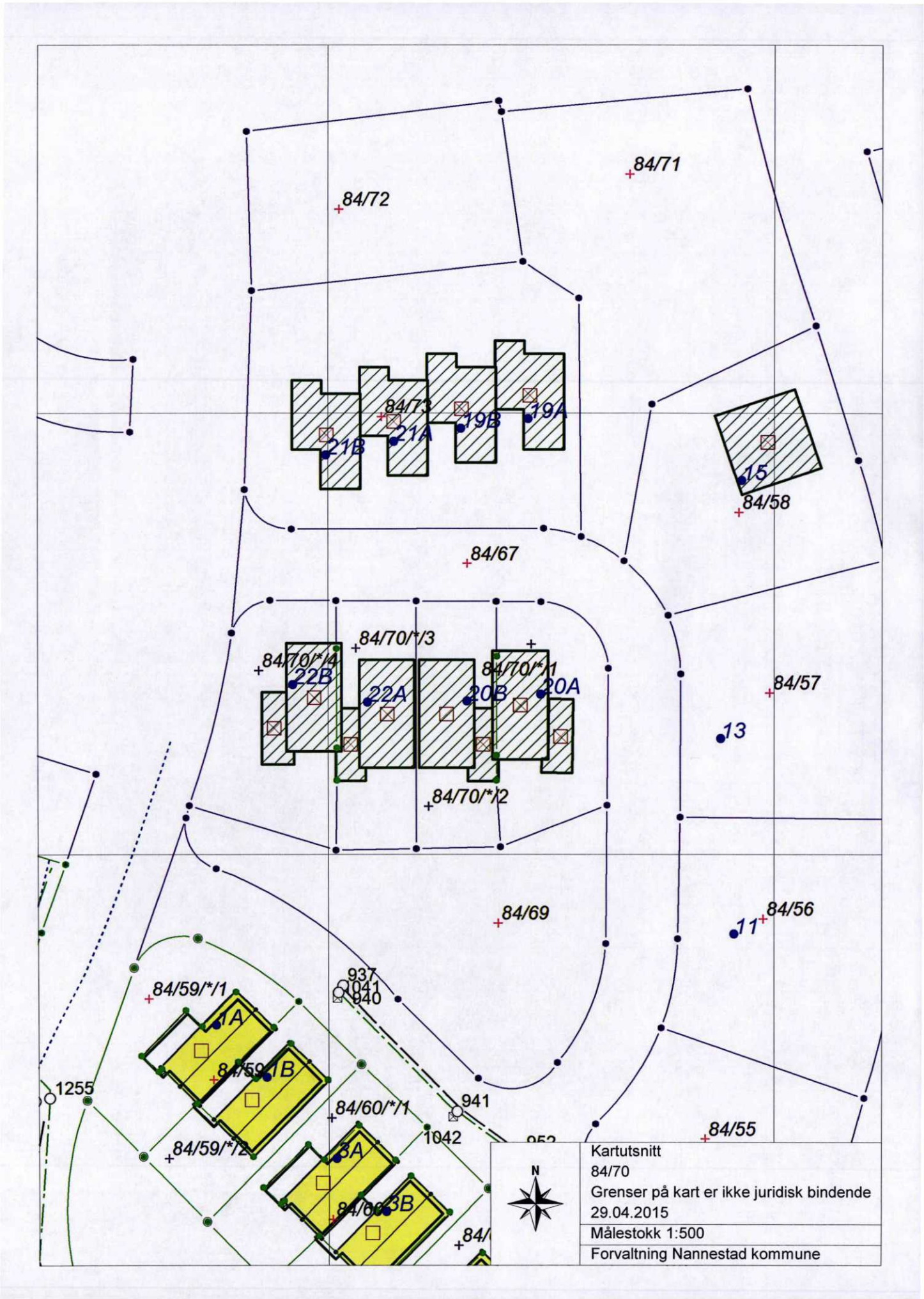
Vedlegg 3

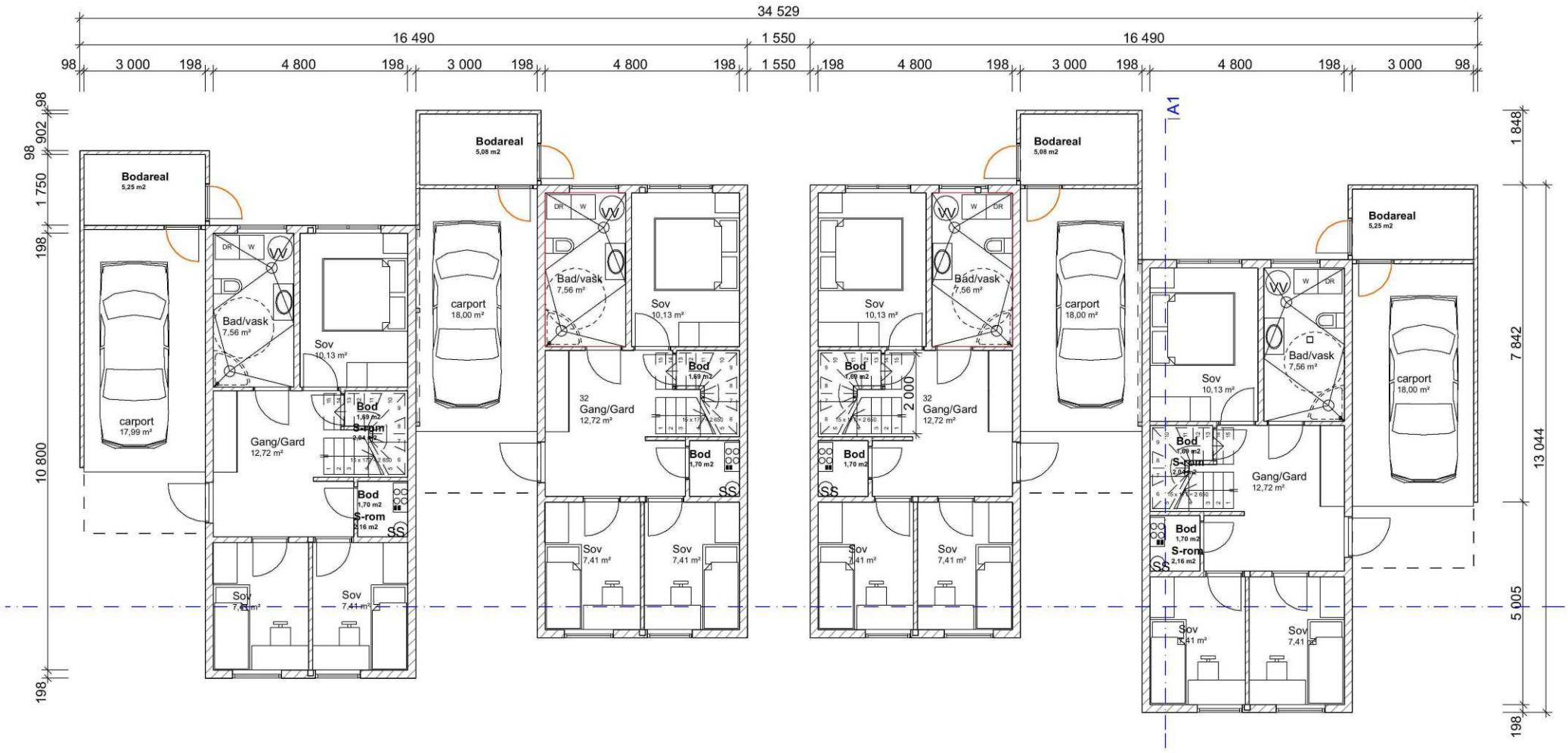


Harstadtoppen 20 A og B, 22 A og B
Narnestad kommune, g.nr. 84 b.nr. 70
Seksjonering, seksjon 1 - 4
Dato 20.02.2015 Rev. /BoS M=1:500 T_Ny_Illustrasjon HHR.dwg

HELLVIK HUS
Bygg med glede!


Oversiktskart for 84/170
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
84 / 43
84 / 42
84 / 41
84 / 40
84 / 39
84 / 38
84 / 37
84 / 71
84 / 72
84 / 73
84 / 58
84 / 57
84 / 56
84 / 55
84 / 54
84 / 67
84 / 70 / 0 / 1
84 / 70 / 0 / 2
84 / 70 / 0 / 4
84 / 69
84 / 59 / 0 / 1
84 / 59
84 / 59 / 0 / 2
84 / 60 / 0 / 1
84 / 60
84 / 60 / 0 / 2
84 / 61 / 0 / 1
84 / 61
84 / 61 / 0 / 2
84 / 51
84 / 62 / 0 / 1
84 / 62 / 0 / 2
84 / 62 / 0 / 3
84 / 62 / 0 / 4
84 / 62 / 0 / 2
84 / 62 / 0 / 3
84 / 48
84 / 47
84 / 66
84 / 46
40m
N
6611900
6611850
6611800
6611750
6611700
6668600
6668550
6668500
29.04.2015 07.55
Matrikkelbrev for 0238 - 84 / 70
Side 9 av 9


84/71
84/72
84/73
19B
19A
21A
21B
15
84/58
84/67
84/70/*/3
84/70/*/4
22B
22A
84/70/*/1
20B
20A
84/57
13
84/70/*/2
84/69
84/56
11
937
1041
940
84/59/*/1
1A
84/59/*/1B
1255
84/60/*/1
941
1042
84/59/*/2
3A
84/60/3B
84/55
N
Kartutsnitt
84/70
Grenser på kart er ikke juridisk bindende
29.04.2015
Målestokk 1:500
Forvaltning Nannestad kommune



INDEX	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
B	24.11.14	Påført arealer	Kjjo
A	15.11.14	Rev. innebyrdes plassering	Kjjo

TEGNINGSNUMMER
1001

REV. NR:

TYPE TEGNING:
Plan 1.etasje

OPPDRAGSGIVER
Hellvik Hus Romerike As
Energiveien 5
2069 Jessheim
Tlf. 63 94 22 60

TILTAKSHAVER
Hellvik Hus Romerike As
Energiveien 5
2069 Jessheim
Tlf. 63 94 22 60

TITTEL
Kjedebolig B2b56-59
på Lyngås i
Nannestad komm.

Arealer for 2-manns bolig:
BYA 164,43kvm herav 36,52kvm Åpnet areal
BRA Bolig 207,8kvm
BRA annet 45,88kvm herav 35,38kvm Åpent areal

TYPE TEGNING:
Plan 1.etasje

GNR. / BNR.
-/-

PROSJEKTNUMMER
1766-13

DATO
11.09.14

MÅLESTOKK
1:100

TEGNINGSNUMMER
1001

PROSJEKTFASE
Byggemelding

Prosjektim
arkitektkontor

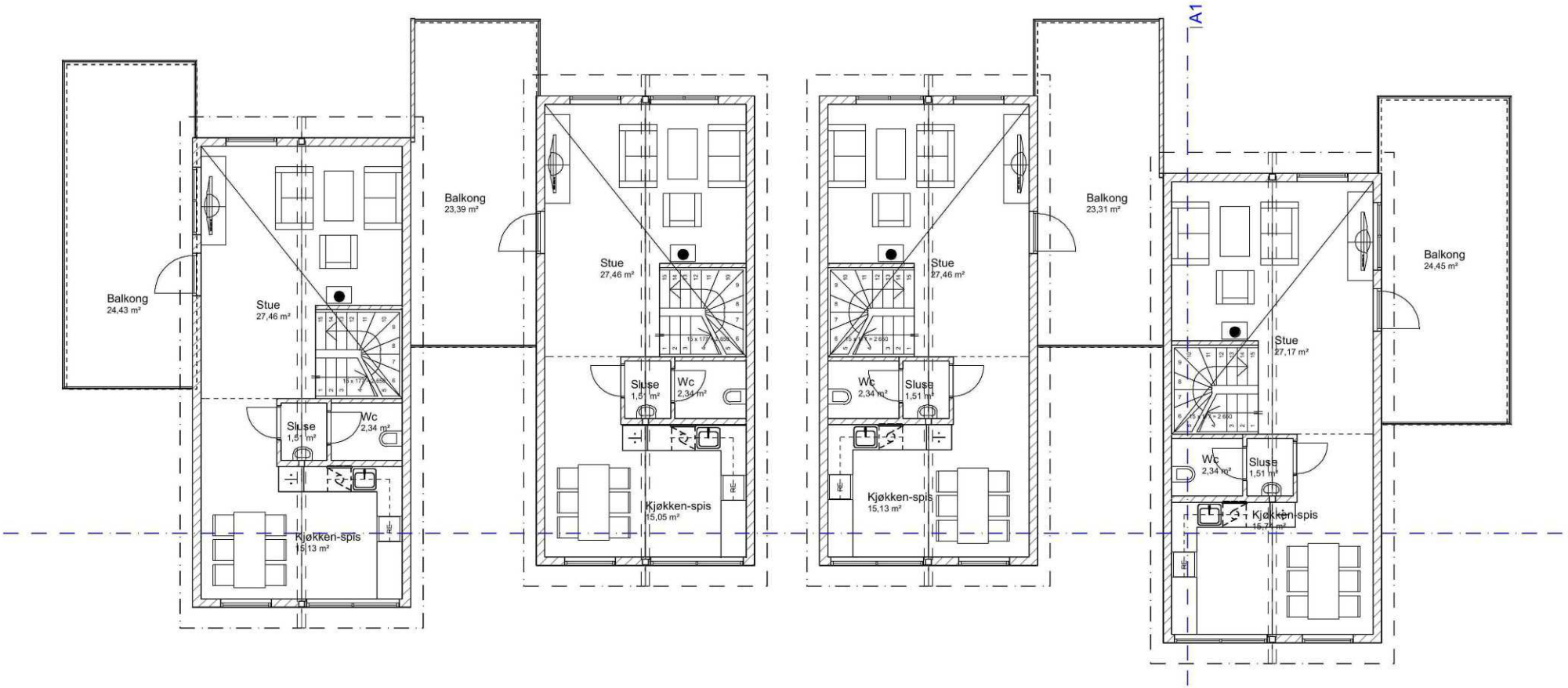
As Prosjektim Arkitektkontor
FURNESVEIEN 130, 2318 HAMAR
TLF. 62 54 00 30 - FAX. 62 54 00 31
E-post: epost@prosjektim.no
www.prosjektim.no www.handverkshus.no

SAKSBEHANDLER
Kjjo

KONTROLL PROSJEKT.
SIGN. kjjo
DATO 11.09.14

GODKJENT
11.09.14

FILNAVN
1766-13 Prosjektfil B2b 56-59 V17 Rev



INDEX	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
B	24.11.14	Påført arealer	Kjjo
A	15.11.14	Rev. innebyrdes plassering	Kjjo

TEGNINGSNUMMER: 1000

REV. NR:

TYPE TEGNING: Plan 2.etasje

OPPDRAGSGIVER

Hellvik Hus Romerike As
Energiveien 5
2069 Jessheim
Tlf. 63 94 22 60

TILTAKSHAVER

Hellvik Hus Romerike As
Energiveien 5
2069 Jessheim
Tlf. 63 94 22 60

TITTEL: Kjedebolig B2b56-59 på Lyngås i Nannestad komm.

TYPE TEGNING: Plan 2.etasje

GNR. / BNR.: -/-

PROSJEKTNUMMER: 1766-13

DATO: 11.09.14

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNUMMER: **1000**

PROSJEKTFASE: Byggemelding

SAKSBEHANDLER: Kjjo

KONTROLL PROSJEKT.

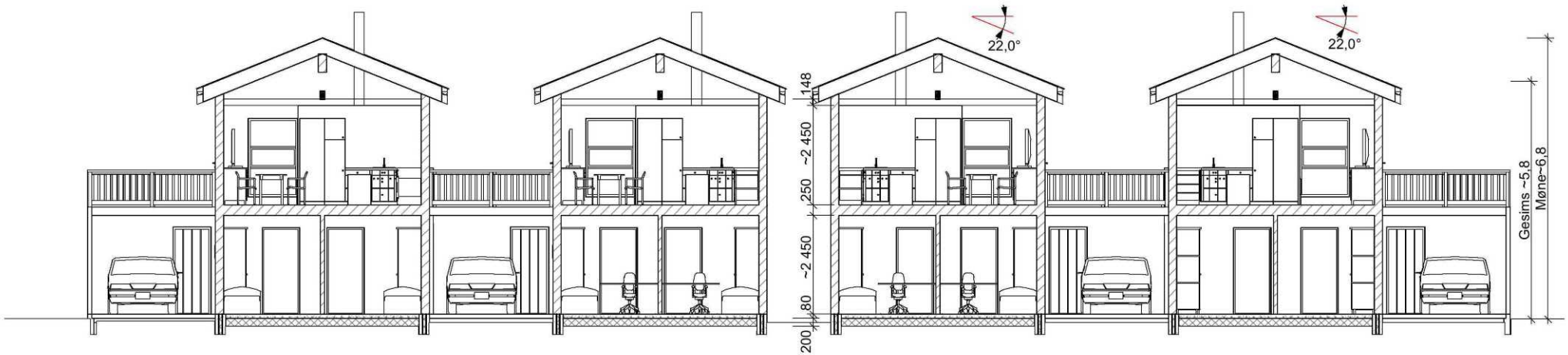
SIGN.: kjjo

DATO: 11.09.14

GODKJENT: 11.09.14

FILNAVN: 1766-13 Prosjektfil B2b 56-59 V17 Rev

Prosjektim arkitektkontor
As Prosjektim Arkitektkontor
FURNESVEIEN 130, 2318 HAMAR
TLF. 62 54 00 30 - FAX. 62 54 00 31
E-post: epost@prosjektim.no
www.prosjektim.no www.handverkshus.no



SNITT A-A

Arealer:
BYA: 329,22kvm
BRA 1.et.: 228,56kvm BRA 2.et.: 207,8kvm Samlet BRA: 436,36kvm
Åpent areal: 54,34kvm

INDEX	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
B	24.11.14	Påført arealer	Kjjo
A	15.11.14	Rev. innebyrdes plassering	Kjjo

TEGNINGSNUMMER: 200
REV. NR:
TYPE TEGNING: SNITT

OPPDRAGSGIVER
Hellvik Hus Romerike As
Energiveien 5
2069 Jessheim
Tlf. 63 94 22 60

TILTAKSHAVER
Hellvik Hus Romerike As
Energiveien 5
2069 Jessheim
Tlf. 63 94 22 60

TITTEL: Kjedebolig B2b56-59 på Lyngås i Nannestad komm.

TYPE TEGNING: SNITT

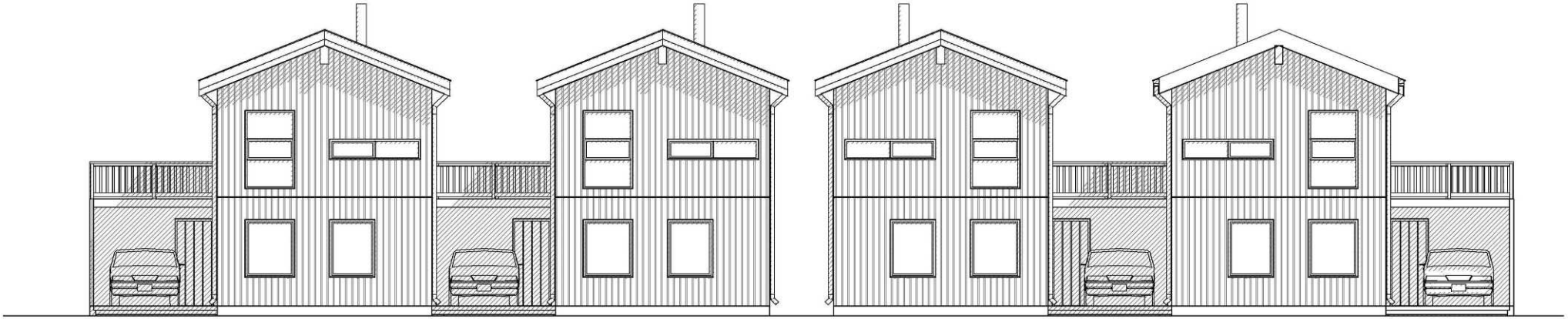
GNR. / BNR.: -/-
PROSJEKTNUMMER: 1766-13
DATO: 11.09.14
MÅLESTOKK: 1:100
TEGNINGSNUMMER: 200

PROSJEKTFASE: Byggemelding

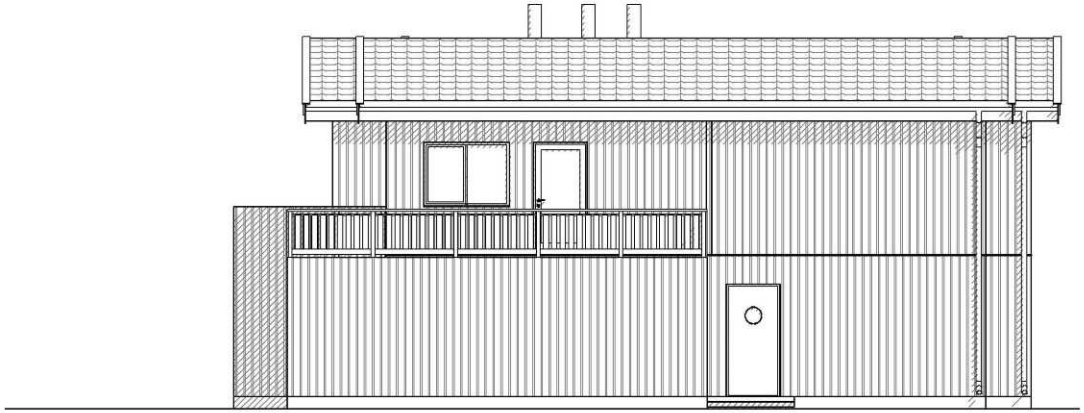
Prosjektim arkitektkontor

As Prosjektim Arkitektkontor
FURNESVEIEN 130, 2318 HAMAR
TLF. 62 54 00 30 - FAX. 62 54 00 31
E-post: epost@prosjektim.no
www.prosjektim.no www.handverkshus.no

SAKSBEHANDLER: Kjjo
KONTROLL PROSJEKT.
SIGN.: kjjo
DATO: 11.09.14
GODKJENT: 11.09.14
FILNAVN: 1766-13 Prosjektfil B2b 56-59 V17 Rev



Fasade 1



Fasade 2

INDEX	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
B	24.11.14	Påført arealer	Kjjo
A	15.11.14	Rev. innebyrdes plassering	Kjjo

TEGNINGSNUMMER: 500

REV. NR:

TYPE TEGNING: Fasade 1 og 2

OPPDRAGSGIVER

Hellvik Hus Romerike As
Energiveien 5
2069 Jessheim
Tlf. 63 94 22 60

TILTAKSHAVER

Hellvik Hus Romerike As
Energiveien 5
2069 Jessheim
Tlf. 63 94 22 60

TITTEL: Kjedebolig B2b56-59 på Lyngås i Nannestad komm.

TYPE TEGNING: Fasade 1 og 2

GNR. / BNR.: -/-

PROSJEKTNUMMER: 1766-13

DATO: 11.09.14

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNUMMER: **500**

PROSJEKTFASE: Byggemelding

SAKSBEHANDLER: Kjjo

KONTROLL PROSJEKT.

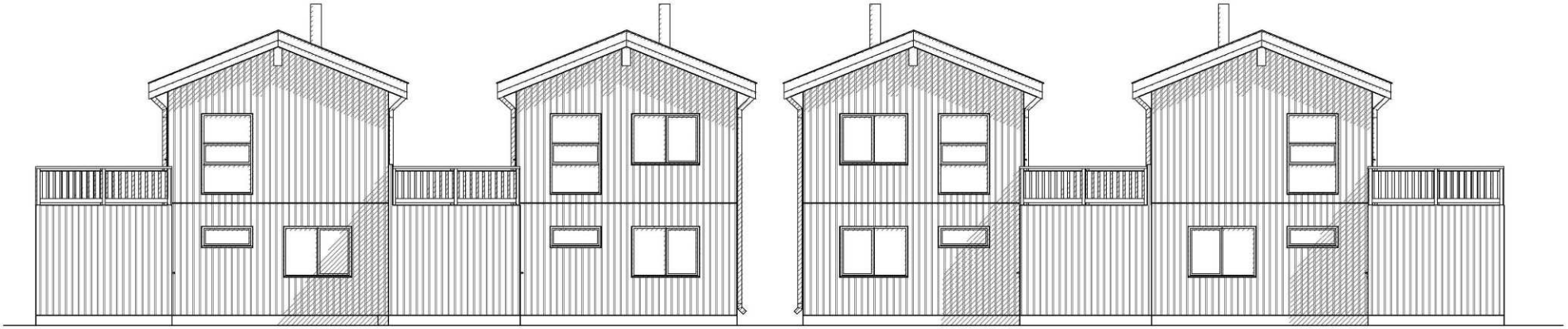
SIGN.: kjjo

DATO: 11.09.14

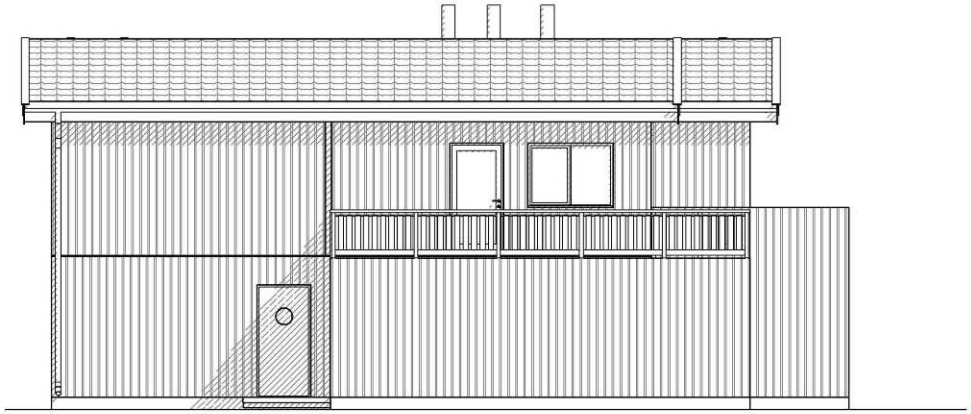
GODKJENT: 11.09.14

Prosjektim arkitektkontor
As Prosjektim Arkitektkontor
FURNESVEIEN 130, 2318 HAMAR
TLF. 62 54 00 30 - FAX. 62 54 00 31
E-post: epost@prosjektim.no
www.prosjektim.no www.handverkshus.no

FILNAVN: 1766-13 Prosjektfil B2b 56-59 V17 Rev



Fasade 3



Fasade 4

INDEX	DATO	BESKRIVELSE	SIGN
B	24.11.14	Påført arealer	Kjjo
A	15.11.14	Rev. innebyrdes plassering	Kjjo

TEGNINGSNUMMER: A40-2

REV. NR:

TYPE TEGNING: Fasade 3 og 4

OPPDRAGSGIVER

Hellvik Hus Romerike As
Energiveien 5
2069 Jessheim
Tlf. 63 94 22 60

TILTAKSHAVER

Hellvik Hus Romerike As
Energiveien 5
2069 Jessheim
Tlf. 63 94 22 60

TITTEL: Kjedebolig B2b56-59 på Lyngås i Nannestad komm.

TYPE TEGNING: Fasade 3 og 4

GNR. / BNR.: -/-

PROSJEKTNUMMER: 1766-13

DATO: 11.09.14

MÅLESTOKK: 1:100

TEGNINGSNUMMER: **A40-2**

PROSJEKTFASE: Byggemelding

SAKSBEHANDLER: Kjjo

KONTROLL PROSJEKT.

SIGN.: kjjo

DATO: 11.09.14

GODKJENT: 11.09.14

FILNAVN: 1766-13 Prosjektfil B2b 56-59 V17 Rev

Prosjektim arkitektkontor
As Prosjektim Arkitektkontor
FURNESVEIEN 130, 2318 HAMAR
TLF. 62 54 00 30 - FAX. 62 54 00 31
E-post: epost@prosjektim.no
www.prosjektim.no www.handverkshus.no

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Harstadtoppen 22A, 2034 Holter
Gnr. 84, Bnr. 70, Snr. 3, Nannestad kommune.

Oppdragsnummer:
121260055

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Lotte Parmegiani Årseth

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 476 58 878

E-post: lotte.aarseth@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger 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 videreformidlet 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 m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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