PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

NORDÅSVEGEN 8

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

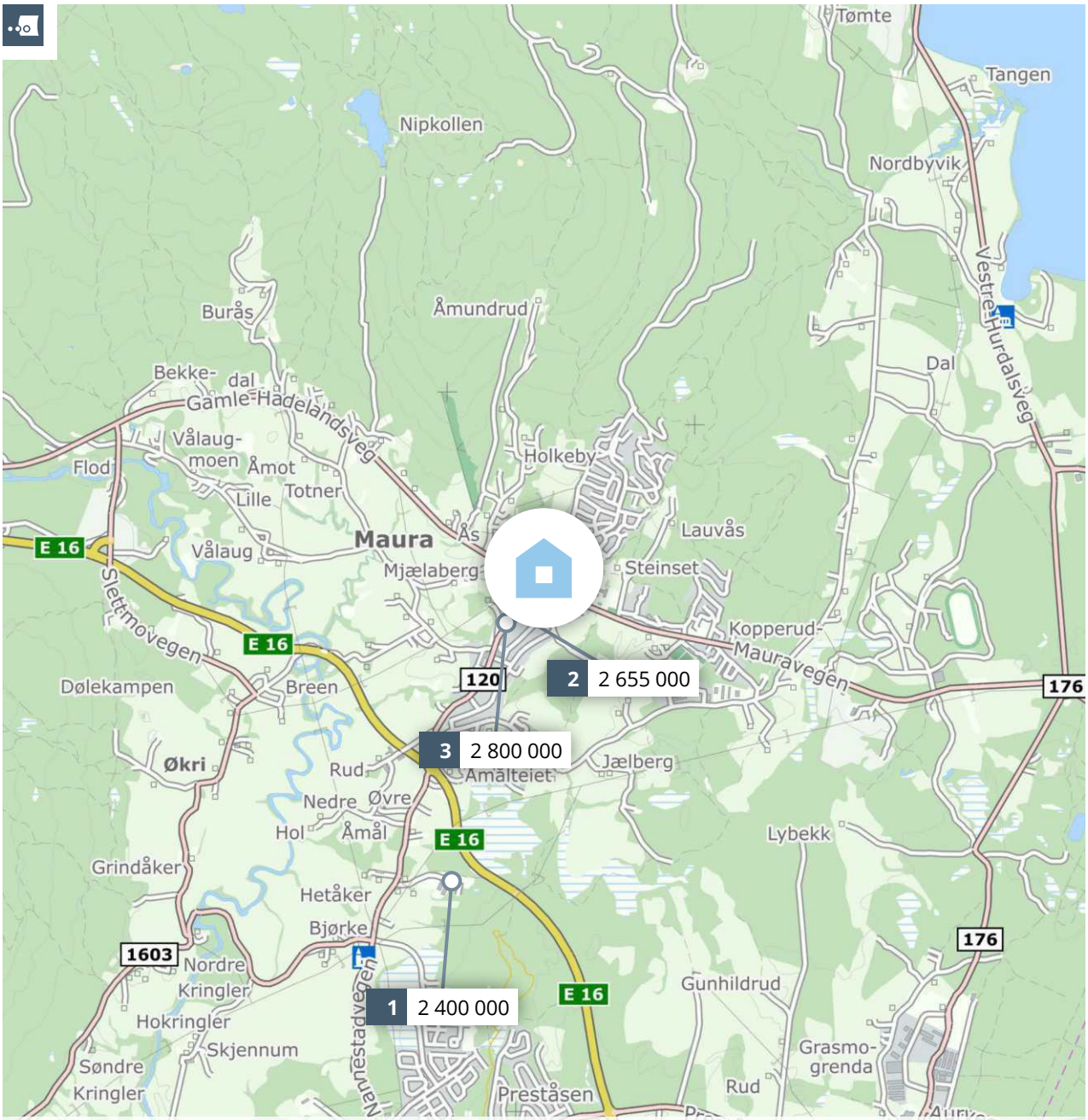
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NORDÅSVEGEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 18.09.2026

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

Nordåsvegen 8, 2032 MAURA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 129 BNR 18 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3238
NANNESTAD GRUNNKRETS ÅS

Verdivurdert til

1 990 000

-	1 990 000	17 009
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	117 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nannestadvegen 339 157 m² 1967 1 319 m² 3 sov	23.03.2026	2 390 000	**2 400 000**	0	2 400 000	**15 287**
2 Nannestadvegen 528 0 m² 2024 4. etg - sov	01.07.2025	-	**2 655 000**	-	2 655 000	**-**
3 Nannestadvegen 522 56 m² 2022 2. etg 1 sov	17.06.2025	2 890 000	**2 800 000**	0	2 800 000	**50 000**

Total renovering/rehabilitering/rivningsobjekt.

Eiendommen ligger i et etablert og familievennlig boligområde i Maura, med kort vei til skole, barnehager, butikker, fritidsaktiviteter og flotte turmuligheter. Eiendommen har en stor eiet tomt på 1 234 kvm og grenser i bakkant direkte til et grøntområde med bla. fotballbane og sittebenk - et hyggelig nærområde for lek og aktivitet.

Selve boligen er et omfattende totalrenoveringsobjekt og må påregnes rehabilitert fra grunnen. Inneholder: Entre, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, innredet rom, bad, 2 boder og grovkjeller.

Samtidig gir eiendommen et spennende utgangspunkt for deg som ser potensialet og ønsker å skape noe eget.

Det er gode parkeringsmuligheter på egen tomt, og eiendommen har i tillegg en eldre dobbelgarasje og en mindre bygning som må påregnes fjernet.

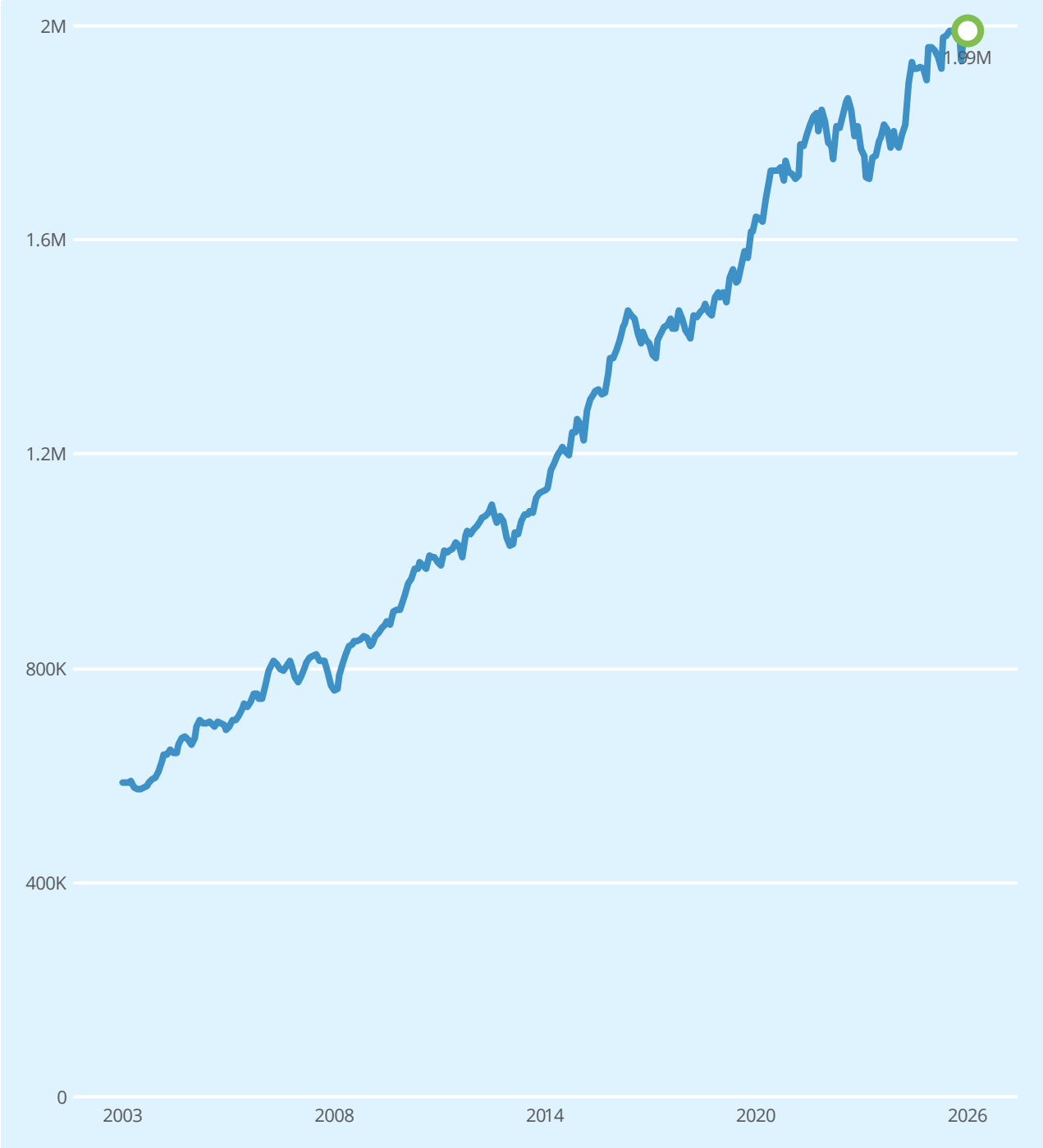
For uregulerte områder eller regulerte boligområder med lavere utnyttelse er maksimal tillatt utnyttelsesgrad BYA = 30 %.

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



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

Ingen historiske omsetninger registrert

Eneboliger til salgs i 2032 MAURA nå

15
eneboliger til salgs

5.7M
5.5M
5 257 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Eneboliger solgt i 2032 MAURA siste 3 mnd

13
eneboliger solgt

5 305 000 Salgspris i snitt
5 284 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
54
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser

34 510 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
31 086 NANNESTAD kommune i snitt siste 3 mnd

17 009 Nordåsvegen 8 Totalpris 1 990 000

Tilstandsrapport

Enebolig

Nordåsvegen 8 , 2032 MAURA

NANNESTAD kommune

gnr. 129, bnr. 18

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 09.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22458-1016 **Referansenummer:** IP6419

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Morten Ruben Næss-Legland

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

Morten Ruben Næss-Legland
Uavhengig Takstingeniør
morten.legland@ramboll.no
960 49 512

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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 oppført ca 1959 med alt på en flate. Boligen og bygningene på tomten fremstår som i dårlig stand med mange mangler og avvik.
Det påpekes at det må påregnes mye utbedring og oppgraderinger for å få boligen i god stand ut i fra dagens krav. Og det bør tas en vurdering av å rive hele boligen opp mot vedlikehold og oppgraderinger. Se kommentarer i tilstandsrapporten.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG Gå til side

Taktekking er utført med metallplater på saltak på hoveddtak og tilbygg, og asfalshingel på deler av tilbygget, grunnet lav vinkel på skråtaket. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Takrenner og nedløp er av metall. Snøfangere, beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.
Bygningens tak er konstruert som saltak. Tilbygg har saltak med en pulttaksløsning videre ut fra saltaket. Det er utvendig tekket med blikkplater. Pulttaket ved tilbygg er tekket med asfaltshingel. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra en bod via en loftsluke.
Undertak er oppført som bordtak/rupanel.

Ventilasjon skjer via en veggventil i gavlen og et vindu i den andre gavlen.
Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk.
Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene. Det er i tillegg fasade av eternittplater.
Boligen er oppført på en pusset ringmur.

Vinduer fra ulike årstall. De eldste vinduene legges til grunn å være fra husets byggeår. Det er noen nyere vinduer i boligen fra 1988.
Det er montert vinduer i kjeller. Disse vinduene er vurdert ut ifra utvendig observasjoner grunnet manglende tilkomst til kjeller.
Vinduene i kjeller legges til grunn å være fra byggeår.
Det er ytterdør i treverk og skyvebalkongdør i malt tre.
Skyvebalkongdør har 2-lags isolerglass.
Boligen har hatt en veranda.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av:
Gulvoverflater i stue og stuedel 2 er i heltregulv.
Gulv på innredet rom har vegg til vegg teppe.
Gulv på kjøkkenet og entre er av laminat.
Gulv i bod/vaskerom er uvisst. Bod var overfylt av innbo og løsøre.
Gulv i bod av spon.

Veggoverflater av:
Panel i stue, entre og kjøkken.
Soverom 1,2 er oppført med eldre panelplater.
Innredet rom er oppført med eldre panelplater.
Bod er oppført med sponplater
Bod/vaskerom er oppført med tapet.

Himlingsoverflater av:
Panel i stue.
Takessplater i stuedel 2, entre, soverom 1 og 2, innredet rom og bod/vaskerom.
Takessplater og panel på kjøkken.
Sponplater i bod.

Innvendige dører er slette finerdører.

Det er pipe i teglstein med kombinert vedovn og parafinovn med dagtank i stue , og 1 stk vedovn i stuedel 2.

Etasjeskiller er vurdert til å være av betongkonstruksjon.
Etasjeskiller er vurdert ut fra tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Konstruksjonstype og materialbruk er ikke åpnet eller dokumentert og er derfor ikke verifisert.

Kjelleren har manglende tilkomstmuligheter og er observert delvis gjennom et vindu og fremstår som en grovkjeller med synlige vegger og gulv oppført i betong.
Boligen er vurdert til å ha en krypkjellerdel under betongdekke, grunnet observerte lufteluker i grunnmur under stue i 1 et. Det bemerkes at det ikke var tilgang til kjeller for nærmere inspeksjon av krypkjeller. Det anbefales å undersøke dette nærmere ved tilkomst til kjeller og videre undersøkelser. Krypkjeller er derfor ikke vurdert.

Grovkjeller er uinredet og har betongvegger og betonghimling

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

VÅTROM Gå til side

Baderommet har omfattende slitasje og tekniske svakheter.

Baderommet er likevel innredet med baderomspanel på vegger og en himling med malt flate og taklampe. Det inneholder et vegghengt servant og vegghengt overskap med speil er også en del av interiøret.
Dusjen er en åpen dusj uten dører eller forheng.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvmontert.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen kobberrør, mens avløpsrørene er laget av plast.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt grunnet våtrommets totale tilstand med flere avvik og store slitasjer og skader i gulvbelegget.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken med gulvoverflate av laminat. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum

Beskrivelse av eiendommen

med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter. Kjøleskap med frysedel og komfyr. Ventilator i overskap. Vannrør av kobberrør system. Avløpsrør av plast.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og noe støpejernsrør fra før 1990.

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.
Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Det er en benkeskapsbereder.

Sikringsskap med keramiske sikringer i bod i 1.et. Åpent elanlegg i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen er ukjent.

Fuktsikring og drenering legges til grunn å være over 40 år og å være fra byggeår da det ikke er gitt noen annen informasjon.

Tomten er ved observasjon en flat tomt med noe helning vekk fra bolig.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

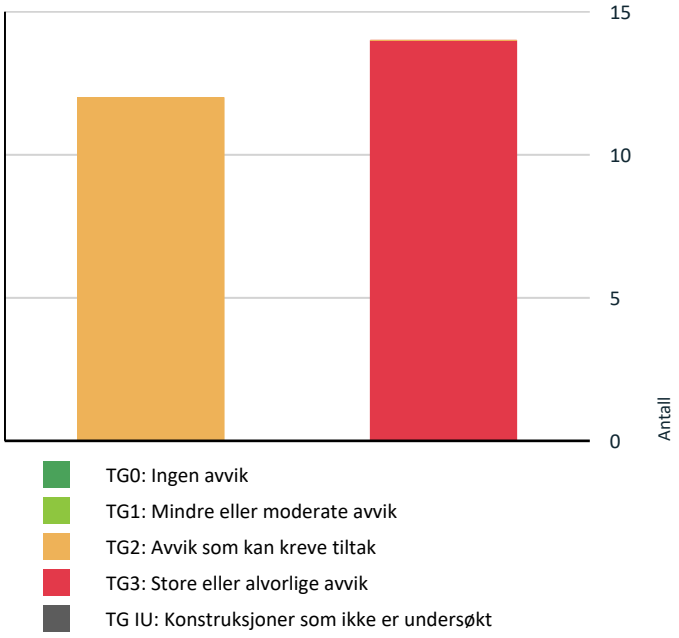
Enebolig

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger kun tegninger for påbygg. Men de stemmer ikke med dagens bruk.
Bodareal brukes som soverom og vaskerom brukes som bod/vaskerom.

Sammendrag av boligens tilstand

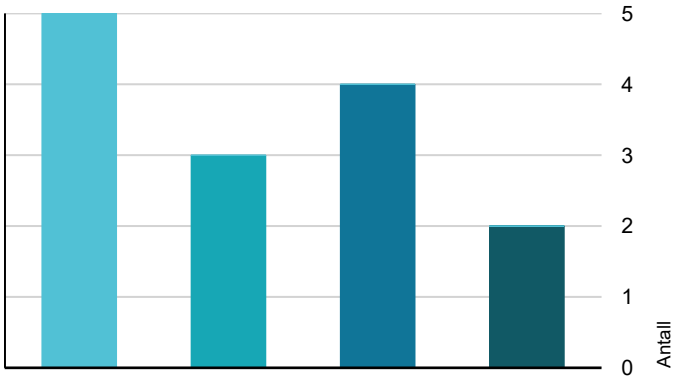
Fordeling av tilstandsgrader



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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Det er konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.
Avvik-
Det er manglende ventilering av takkonstruksjone. Det er kun en veggventil og et vindu i hver gavl som er oppført som lufting. Raft er isolert tett med isolajon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Avvik-
Basert på en helhetsvurdering av konstruksjonens tilstand vurderes denne som totalskadet. Omfanget av skader og nødvendig utbedringsarbeid er så betydelig at fortsatt bruk eller reparasjon ikke anses hensiktsmessig. Konstruksjonen anbefales erstattet i sin helhet.
Det er en dåårlig vedlikehold kledning på boligen, det er påvist råte i kledning, manglende eternittplater ned mot grunnmur, mangel av gnagersikring og ingen lufting bak kledning. Det er også omfattende skader på grunnmur rundt boligen med store avskalinger av betong.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Avvik-
Basert på en helhetsvurdering av vinduenes tilstand i boligen vurderes disse som totalskadet. Omfanget av skader og nødvendig utbedringsarbeid er så betydelig at fortsatt bruk eller reparasjon ikke anses hensiktsmessig.
Det er avdekket vinduer som er vanskelige å åpne og værslitte vinduer og karmer. Vinduer er fra 1988 og tidligere, noe som tilsier at de er over 35 år gamle og har en usikker fremtidig funkjon. Det er også uvisst om noen vinduer er punkterte eller om de kun er veldig tilsmusset da boligen er lite vedlikeholdt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Avvik- Balkongen er oppført i betongkonstruksjon og har falt helt sammen grunnet dårlig vedlikehold og oppfølging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Avvik-
Det er avdekket skader i takesshimlinger i flere rom i boligen. Skader kommer av fukt og mulig monteringsfeil. Det er hull i himlingsplater og de henger ned fra himling flere steder.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller på boligen.
Det har ikke vært tilkomst til kjelleren for nærmere vurdering, da adkomstmuligheter mangler.
Vurderingen er derfor basert på observasjoner gjennom et lite kjeller vindu.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren da det ikke er tilgang til kjeller. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Sett i sammenheng med at fuktsikring og drenering legges til grunn å være over 40 år og å være fra byggeår da det ikke er gitt noen annen informasjon, er det stor risiko for fuktinntrenging i kryprommet.
Det er påvist avskalling i betong utvendig for vurdert krypkjellerdel uten tilkomst for nærmere inspeksjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Avvik-
Det ble registrert skadedyrangrep i undertakskonstruksjonen. Angrepet har medført betydelige utgnaginger og materialtap i undertaksbordene. Skadene vurderes å være av et slikt omfang at konstruksjonens bestandighet kan være redusert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Avvik-
Basert på en helhetsvurdering av observerte rørføringer sin tilstand vurderes røranlegget som slitt og ha passert sin forventede levetid. Omfanget og slitasjen på sanitærutstyr på bad og under vask på kjøkkenet viser til at nødvendig utbedringsarbeid er betydelig og må utføres. Vann er avstengt i boligen så det er uviist om røranlegget har lekkasjepunkter.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Avvik-
Basert på en helhetsvurdering av badet og kjøkkenets tilstand vurderes avløpsrør som totalskadet. Omfanget av nødvendig utbedringsarbeid er betydelig, og videre bruk eller reparasjon anses ikke som hensiktsmessig.
Avløpsrør i kjeller er observert til å være støpejernsrør. De er ikke inspisert nærmere da tilgang til kjeller ikke var mulig. Avløpsrør av støpejern vurderes til å ha passert sin levetid.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Avvik-
Det er naturlig ventilasjon i boligen. Det bemerkes at lufteluke på bad er tettet med isolasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet har passert sin forventede levetid da den er vurdert til å være fra byggeår. Konstruksjonen har derfor usikker fremtidig funksjon. Kjeller er ikke inspiseret for skader av fuktinntregning da tilkomst ikke var mulig på befaring.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Avvik-
Våtommet er etablert før 2000. På bakgrunn av konstruksjonens samlede tilstand vurderes skadene å ha et slikt omfang at utskifting av hele våtrommet er nødvendig for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon og levetid etter dagens krav.
Det er omfattende skader i tettesjikt av gulvbelegg rundt sluk. Overflater på vegger av baderomspanel er slitte og har en usikker fremtidig funksjon. Servant er sterkt preget av slitasje og henger ned fra vegg og toalett er sterkt preget av slitasje. Det er vindu i våtsone i dusjmed usikre tettesjiktløsninger rundt vinduet. det er også utilfredstillende lufting og tilluftsløsning på badet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

Basert på en helhetsvurdering av kjøkkenets tilstand vurderes kjøkkenet som totalskadet. Omfanget av skader og nødvendig utbedringsarbeid er betydelig, og videre bruk eller reparasjon anses ikke som hensiktsmessig.

Rørsystemet av kobber under vask ble observert å være fuktig uten at test av vannkran er utført. Det er tegn på mulige lekkasjer. Oppvaskkum viser tydelig slitasje og rust. Benkeskap under vask bærer preg av slitasje og fuktskader. Benkeplate av laminat har tydelige fuktskader flere steder og har falt ned i hjørnet til høyre for vask. Årsaken til dette er ikke avdekket.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Alder på vanntett sjikt på tak er ukjent.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Karmene i dører og dørblad er værslitte utvendig og det er mindre sprekker i trevirket.
Det er påvist at balkongskyvedøren er vanskelig å åpne og lukke.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Avvik-
Utvendig adkomsttrapp med tilhørende rekkverk av eldre utførelse. Trapp og rekkverk vurderes ikke å tilfredsstille dagens krav til utforming av rekkverk. Det er åpninger over 10 cm i rekkverket. Løsningen medfører redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens standard."

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er omfattende skader på gulvet på kjøkkenet, med sprekker og fuktskader i laminaten.
Heltregulvet i stue og soverom 1 og 2 er gammelt og slitt.
Teppelagt gulv i innredet rom og gulv i bod/vaskerom kunne ikke inspiseres nærmere, da rommene var overfylt av innbo og løsøre. Dette medførte at tilstanden på disse gulvene ikke kunne vurderes.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv på soverom 1.
Avvik-
På tilbygget som har et trebjelkelag som er montert på søylepunkter er det er observert at på undersiden av bod v/bad mot bad er det fukt på asfaltplater som henger ned under bjelkelagskonstruksjonen.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Avvik-
Det er ikke avdekket noen sotluke i bolig. Kjeller er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringstidspunktet.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Avvik-
Det er ikke tilkomst til benkeskapsberederen for nærmere inspeksjon.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Avvik-
Det er observert at noen søyler til tilbyggets bjelkelag er innkledd med asbestsementplater. Materialet er av eldre dato og inneholder asbest. Eventuelle fremtidige arbeider med platene må utføres i henhold til gjeldende regelverk for asbestholdige materialer."
Avvik-
Det er avdekket flere skader på grunnmur med vesentlige skader i puss og betong- Puss og betong løsner fra grunnmur.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Avvik-
Det er vanskelig å få god oversikt over terrengforholdene rundt boligen da tomt er igjengrodd av beplantning. En grundig vurdering av terrengforhold er dermed ikke utført.

Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Avvik-

Basert på en helhetsvurdering av kjøkkenets tilstand vurderes avtrekk og ventilator for å være gammel og slitt. Det er ikke sikkert ventilator fungerer da det ikke er strøm i boligen på befaring og den ikke er funksjonstestet. Videre bruk eller reparasjon virker ikke å være hensiktsmessig, men den kan fuksjonstestes og vurderes for videre bruk.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke strøm i boligen på befaringen. Det er også mye innbo og løsøre i bolig som gjør det vanskelig med en grundig visuell kontroll av hele det elektriske anlegget.
- Avvik-
  Det er ikke avdekket noen håndslukker på befaringen.
  Det er montert en røykvarsler i himling, men det er usikkert om den er i funksjon grunnet alder på alarmen.
  Det anbefales og teste brannalarm samt å kjøpe inn ny håndslukker.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1959

Kommentar
Informasjon hentet fra Propcloud.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking er utført med metallplater på saltak på hoveddtak og tilbygg, og asfalshingel på deler av tilbygget, grunnet lav vinkel på skråtaket. Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet mangel på stige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Alder på vanntett sjikt på tak er ukjent.

Konsekvens/tiltak
• Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå grunnet mangel av stige, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Snøfangere, beslag, stigetrinn og plattform ved pipe er også av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Det må etableres tilfredstillende adkkomst. Dette kan være stigetrinn, plattform og stigesikring i takrenne- Det anbefales å få dette undersøkt og utbedret av en fagperson.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert som saltak. Tilbygg har saltak med en pulttaksløsning videre ut fra saltaket. Det er utvendig tekket med blikkplater. Pulttaket ved tilbygg er tekket med asfaltshingel. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra en bod via en loftsluke.
Undertak er oppført som bordtak/rupanel.

Ventilasjon skjer via en veggventil i gavlen og et vindu i den andre gavlen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen

• Det er konstatert skade som følge av angrep av biologiske skadegjørere.

• Avvik-
Det er manglende ventilering av takkonstruksjone. Det er kun en veggventil og et vindu i hver gavl som er oppført som lufting. Raft er isolert tett med isolajon.

Konsekvens/tiltak

• Fuktskader i takkonstruksjonen kan føre til råte, svekket bæreevne og videre skadeutvikling.

• Årsak til fukt bør avdekkes. Deretter bør skaden utbedres, og skadet konstruksjon reparere eller skifte ut.

• Skader fra biologiske skadegjørere kan føre til nedbrytning og svekkelse av takkonstruksjonen, med risiko for videre skadeutvikling og redusert bæreevne.

• Det er viktig å kartlegge omfanget av skadene, utbedre årsaken til angrepet og repareres eller skifte ut skadede konstruksjonsdeler.

• Lufting/ventilering bør forbedres ved å etablere tilstrekkelig ventilasjon ved raftene, slik at det sikres god gjennomstrømning av luft på kaldloftet.
Konsekvensen av manglende ventilering er økt risiko for kondens, fuktskader og råte i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skader fra biologiske skadegjørere i undertakskonstruksjonen.



Tremel på isolajonen etter biologiske skadegjørere.



Tremel på isolajonen etter biologiske skadegjørere.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningens yttervegger er vurdert til å være oppført med trebindingsverk i henhold til standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Bindingsverket består normalt av stendere, lekter, utfyllende isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående og liggende bordkledning av treverk, som gir et tradisjonelt utseende og fungerer som beskyttelse mot vær og vind.Det er i tillegg fasade av eternittplater.
Konstruksjonsoppbygningen er ikke dokumentert og er derfor ikke verifisert utover synlige forhold.

Det gjøres oppmerksom på at ved eventuell rivning av eternittplater så bør det engasjeres fagfolk til rivning og korrekt avfallsbehandlig. Eternittplater inneholder asbest.

Vurdering av avvik:

• Avvik-
Basert på en helhetsvurdering av konstruksjonens tilstand vurderes denne som totalskadet. Omfanget av skader og nødvendig utbedringsarbeid er så betydelig at fortsatt bruk eller reparasjon ikke anses hensiktsmessig. Konstruksjonen anbefales erstattet i sin helhet.
Det er en dåårlig vedlikehold kledning på boligen, det er påvist råte i kledning, manglende eternittplater ned mot grunnmur, mangel av gnagersikring og ingen lufting bak kledning. Det er også omfattende skader på grunnmur rundt boligen med store avskalinger av betong.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å erstatte ytterveggskonstruksjonen i sin helhet, da omfanget av råteskader, manglende eternittplater, fravær av gnagersikring og manglende lufting bak kledning medfører betydelig risiko for videre forringelse, fuktskader og inntrenging av skadedyr.

Skader på grunnmur med store avskalinger av betong bør utbedres for å hindre ytterligere svekkelse av konstruksjonen og redusert levetid på bygget.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000


Manglende lufting bak kledning.


Manglende eternittplater ned mot grunnmur.


Store avskalinger av betong på grunnmmur.


Råteskadet kledning.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduer fra ulike årstall. De eldste vinduene legges til grunn å være fra husets byggeår. Det er noen nyere vinduer i boligen fra 1988.

Det er montert vinduer i kjeller. Disse vinduene er vurdert ut ifra utvendig observasjoner grunnet manglende tilkomst til kjeller. Vinduene i kjeller legges til grunn å være fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Avvik-
Basert på en helhetsvurdering av vinduenes tilstand i boligen vurderes disse som totalskadet. Omfanget av skader og nødvendig utbedringsarbeid er så betydelig at fortsatt bruk eller reparasjon ikke anses hensiktsmessig.
Det er avdekket vinduer som er vanskelige å åpne og værslitte vinduer og karmer. Vinduer er fra 1988 og tidligere, noe som tilsier at de er over 35 år gamle og har en usikker fremtidig funkjon. Det er også uvisst om noen vinduer er punkterte eller om de kun er veldig tilsmusset da boligen er lite vedlikeholdt.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer anbefales å skiftes ut i sin helhet, da de har betydelige slitasjeskader.
Videre bruk av vinduene kan medføre redusert isolasjonsevne, økt varmetap, trekk, og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
Det anbefales å gjennomføre utskifting for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet, samt redusere risikoen for fremtidige skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse
Det er ytterdør i treverk og skyvebalkongdør i malt tre. Skyvebalkongdør har 2-lags isolerglass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører og dørblad er værslitte utvendig og det er mindre sprekker i trevirket.
• Det er påvist at balkongskyvedøren er vanskelig å åpne og lukke.

Konsekvens/tiltak
• Værslitte karmer og sprekker kan føre til redusert tetthet, fuktinntrenging og videre nedbrytning av treverket.
• Det må påregnes vedlikehold og at dører bør vurderes å skiftes ut.
• Vanskelig betjening kan tyde på slitasje eller skjevheter, og kan føre til redusert funksjon og tetthet.
• Det anbefales å justere, vedlikeholde eller utbedre balkngskyvedøren for å sikre normal funksjon. Balkongskyvedøren er fra 1988 , noe som tilsier at den er over 35 år gamle og har en usikker fremtidig funkjon. Utskiftning av balkongkyvedøren anbefales.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Boligen har hatt en veranda.

Vurdering av avvik:
• Avvik- Balkongen er oppført i betongkonstruksjon og har falt helt sammen grunnet dårlig vedlikehold og oppfølging.

Konsekvens/tiltak
• Balkongen må rives og fjernes i sin helhet for å unngå fare for personskade og ytterligere skader på bygningen.
Det anbefales å engasjere fagperson for prosjektering og eventuell oppføring av ny balkong, slik at krav til sikkerhet og kvalitet ivaretas.

I kostnadsestimatet er det lagt til grunn rivning og bortkjøring av avfall. Det er ikke tatt stilling til tilbakeføring av veranda, da ny veranda kan utfomes etter eget ønske og kostnad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000


Balkong som har falt helt sammen.

TG 2 Utvendige trapper

Vurdering av avvik:
• Avvik-
Utvendig adkomsttrapp med tilhørende rekkverk av eldre utførelse. Trapp og rekkverk vurderes ikke å tilfredsstille dagens krav til utforming av rekkverk. Det er åpninger over 10 cm i rekkverket. Løsningen medfører redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens standard."

Konsekvens/tiltak
• Dagens løsning medfører økt risiko for ulykker og personskader, spesielt for barn som kan sette seg fast i rekkverket. Det anbefaels å fjerne hele ståltrappen og etablere et nytt inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvoverflater av:
Gulvoverflater i stue og stuedel 2 er i heltregulv.

Gulv på innredet rom har vegg til vegg teppe.
Gulv på kjøkkenet og entre er av laminat.
Gulv i bod/vaskerom er uvisst. Bod var overfylt av innbo og løsøre.
Gulv i bod av spon.

Vurdering av avvik:
• Det er omfattende skader på gulvet på kjøkkenet, med sprekker og fuktskader i laminaten.
Heltregulvet i stue og soverom 1 og 2 er gammelt og slitt.
Teppelagt gulv i innredet rom og gulv i bod/vaskerom kunne ikke inspiseres nærmere, da rommene var overfylt av innbo og løsøre. Dette medførte at tilstanden på disse gulvene ikke kunne vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Laminatgulv på kjøkkenet bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktrelaterte problemer.

Heltregulvet i stue og soverom 1 og 2 bør vurderes å slipes og lakkeres, eller en full utskifting, da slitasje kan medføre redusert brukskvalitet og økt risiko for fremtidige skader.

Det anbefales å rydde innredet rom og bod/vaskerom slik at gulvene kan inspiseres nærmere. Manglende inspeksjon gir usikkerhet om tilstanden og øker risikoen for skjulte skader.

TG 3 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflater av:
Panel i stue,entre og kjøkken
Soverom 1,2 er oppført med eldre panelplater.
Innredet rom er oppført med eldre panelplater.
Bod er oppført med sponplater
Bod/vaskerom er oppført med tapet.

Himlingsoverflater av:
Panel i stue.
Takessplater i stuedel 2, entre, soverom 1 og 2, innredet rom og bod/vaskerom.
Takessplater og panel på kjøkken.
Sponplater i bod.

Vurdering av avvik:
• Avvik-
Det er avdekket skader i takesshimlinger i flere rom i boligen. Skader kommer av fukt og mulig monteringsfeil. Det er hull i himlingsplater og de henger ned fra himling flere steder.

Konsekvens/tiltak
• Det er tatt en helhetsvurdering av takess i alle rom og de er vurdert til å måtte byttes i sin helhet for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og mulig soppdannelse.
Det anbefales å undersøke resterende himlingsskonstruksjoner nærmere da de kan ha skader som kan skyldes tidligere eller pågående lekkasjer fra takkonstruksjonen eller grunnet monteringsfeil.

Manglende informasjon om tidspunkt for takskifte gir økt usikkerhet om tilstanden, noe som kan medføre risiko for skjulte skader og behov for ytterligere tiltak.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er vurdert til å være av betongkonstruksjon. Etasjeskiller er vurdert ut fra tilgjengelige forhold på befaringstidspunktet. Konstruksjonstype og materialbruk er ikke åpnet eller dokumentert og er derfor ikke verifisert.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue - ca 8 mm.
Soverom 1- ca 10 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue - ca 235 cm.
Soverom 1- ca 231 cm.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist vesentlige sprekker mellom gulvlist og gulv på soverom 1.

• Avvik-
På tilbygget som har et trebjelkelag som er montert på søylepunkter er det er observert at på undersiden av bod v/bad mot bad er det fukt på asfaltplater som henger ned under bjelkelagskonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

• Vesentlige sprekker kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen, med risiko for videre skadeutvikling.

• Det anbefales å undersøke årsaken, samt følge med på eventuell videre utvikling.



Fuktskader i asfaltplater under tilbygg.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger eller andre tiltak knyttet til radonforholdene i boligen. Radonnivået er derfor ukjent, og det har ikke vært mulig å vurdere om inneluften tilfredsstiller gjeldende anbefalinger og grenseverdier. Det anbefales at det gjennomføres radonmåling for å avklare radonnivået i boligen.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er pipe i teglstein med kombinert vedovn og parafinovn med dagtank i stue , og 1 stk vedovn i stuedel 2.

Vurdering av avvik:

• Avvik-
Det er ikke avdekket noen sotluke i bolig. Kjeller er ikke inspisert grunnet manglende tilkomst på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør undersøkes nærmere om det finnes sotluke, eventuelt om det er behov for å etablere sotluke for å sikre forskriftsmessig tilkomst for feiing og tilsyn. Manglende sotluke kan medføre økt risiko for opphopning av sot og redusert brannsikkerhet.
Kjeller bør inspiseres når tilgang er mulig, for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren på boligen har manglende tilkomstmuligheter og er observert delvis gjennom et vindu og fremstår som en grovkjeller med synlige vegger og gulv oppført i betong.

Det er i planskisse av tilbygg beskrevet at rom i hoveddel av boligen, som i dag er brukt som bod, er beskrevet som kjellernedgang. Bod har i dag et spongulv og er overfylt av innbo og løsøre. Det er vurdert til å ikke å være tilkomst ned i kjeller på befaringen.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller på boligen.

• Det har ikke vært tilkomst til kjelleren for nærmere vurdering, da adkomstmuligheter mangler. Vurderingen er derfor basert på observasjoner gjennom et lite kjeller vindu.

Konsekvens/tiltak

• Synlig fuktighet på mur eller gulv i kjeller indikerer fuktinntrengning fra grunn eller konstruksjon. Dette kan føre til fuktskader, muggvekst, dårlig inneklima og nedbrytning av materialer.

• Det er viktig å undersøke årsaken til fuktinntrengningen, herunder drenering, fuktsikring og ventilasjon. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å redusere fuktbelastningen, og eventuelle skader må utbedres for å sikre en varig løsning.

• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller

• Ytterligere undersøkelser anbefales etter tilkomst til kjeller.

Kostnadsestimatet er satt til videre undersøkelser av rom under terreng og innehar ikke kostnad for utbedring av eventuelle skader som vil bli avdekket.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 3 Krypkjeller

Beskrivelse

Boligen er vurdert til å ha en krypkjellerdel under betongdekke, grunnet observerte lufteluker i grunnmur under stue i 1 et. Det bemerkes at det ikke var tilgang til kjeller for nærmere inspeksjon av krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren da det ikke er tilgang til kjeller. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Sett i sammenheng med at fuktsikring og drenering legges til grunn å være over 40 år og å være fra byggeår da det ikke er gitt noen annen informasjon, er det stor risiko for fuktinntrenging i kryprommet.

• Det er påvist avskalling i betong utvendig for vurdert krypkjellerdel uten tilkomst for nærmere inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilkomst til krypkjelleren slik at grundigere inspeksjon kan gjennomføres.

Manglende tilgang medfører usikkerhet om tilstanden, og det er økt risiko for skjulte fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner.

Det anbefales å overvåke tilstanden nøye og vurdere ytterligere undersøkelser, gjerne med bistand fra fagkyndig, for å avdekke eventuelle skader og redusere risikoen for fremtidige problemer.

• Delaminering og avskalling kan føre til svekket konstruksjon og videre nedbrytning av materialet, med risiko for redusert bæreevne over tid.

• Det anbefales å få utført en fagkyndig vurdering og gjennomføre nødvendige reparasjoner for å hindre videre forringelse.

Kostnadsestimatet er satt ut ifra videre undersøkelser og kartlegging av omfang av skader og tiltak som bør iverksettes. Det er ikke tatt hensyn til kostnader rundt tiltak da det kan variere stort i kostnad ut i fra tiltak som blir satt som nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er slette finerdører.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

• Avvik kan føre til redusert funksjon, tetthet og levetid på dørene.

• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.

• Enkelte dører må justeres.

TG 3 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er avdekket omfattende mengder av avføring etter gnagere rundt om i boligen. Det er også avdekket spor etter biologiske skadegjørere.

Vurdering av avvik:
• Avvik-
Det ble registrert skadedyrangrep i undertakskonstruksjonen. Angrepet har medført betydelige utgnaginger og materialtap i undertaksbordene. Skadene vurderes å være av et slikt omfang at konstruksjonens bestandighet kan være redusert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres grundig kartlegging og utbedring av skadene etter skadedyrangrepet, inkludert utskifting av skadet materiale i undertakskonstruksjonen.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet er økt risiko for ytterligere svekkelse av konstruksjonen, redusert levetid og mulige følgeskader som fuktinntrengning og soppdannelse.

Kostnadsestimatet er satt ut ifra videre undersøkelser og kartlegging av omfang av skader og tiltak som bør iverksettes. Det er ikke tatt hensyn til kostnader rundt tiltak da det kan variere stort i kostnad ut i fra tiltak som blir satt som nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderommet har omfattende slitasje og tekniske svakheter.

Baderommet er likevel innredet med baderomspanel på vegger og en himling med malt flate og taklampe. Det inneholder et vegghengt servant og vegghengt overskap med speil er også en del av interiøret.
Dusjen er en åpen dusj uten dører eller forheng.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvmontert.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen kobberrør, mens avløpsrørene er laget av plast.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

• Avvik-
Våtommet er etablert før 2000. På bakgrunn av konstruksjonens samlede tilstand vurderes skadene å ha et slikt omfang at utskifting av hele våtrommet er nødvendig for å gjenopprette tilfredsstillende funksjon og levetid etter dagens krav.
Det er omfattende skader i tettesjikt av gulvbelegg rundt sluk. Overflater på vegger av baderomspanel er slitte og har en usikker fremtidig funksjon.
Servant er sterkt preget av slitasje og henger ned fra vegg og toalett er sterkt preget av slitasje. Det er vindu i våtsone i dusjmed usikre tettesjiktløsninger rundt vinduet. det er også utilfredstillende lufting og tilluftsløsning på badet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Baderommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av tettesjikt, overflater, sanitærutstyr og forbedring av lufting og tilluftsløsning, for å oppnå tilfredsstillende funksjon og levetid etter dagens krav.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for vannskader, fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, samt redusert brukervennlighet og hygiene. Videre bruk av rommet i dagens tilstand kan føre til omfattende følgeskader og økte utbedringskostnader.

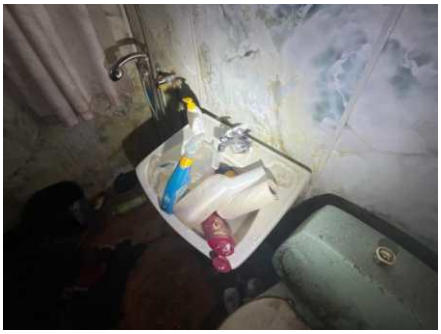
Kostnadsestimatet er basert på riving og opprettelse av nytt baderom inkludert nye sanitærinstallasjoner. Det gjøres oppmerksom på at det er et estimat for selve våtrommet. Det kan være ytterliggende skader i vegg og gulvkonstruksjonen som også må utbedres og da vil ha en tilleggskostnad utenom estimatet for våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



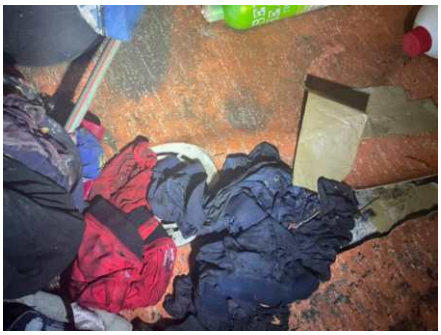
Oversiktsbilde av totalskadet bad.



Omfattende slitasje og skade på vask.



Omfattende slitasje og skade på toalett.



Slitt gulvbelegg med sprekk rundt sluk

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt grunnet våtrommets totale tilstand med flere avvik og store slitasjer og skader i gulvbelegget.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkken med gulvoverflate av laminat. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter. Kjøleskap med frysedel og komfyr. Ventilator i overskap. Vannrør av kobberrør system. Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Basert på en helhetsvurdering av kjøkkenets tilstand vurderes kjøkkenet som totalskadet. Omfanget av skader og nødvendig utbedringsarbeid er betydelig, og videre bruk eller reparasjon anses ikke som hensiktsmessig.

Rørsystemet av kobber under vask ble observert å være fuktig uten at test av vannkran er utført. Det er tegn på mulige lekkasjer. Oppvaskkum viser tydelig slitasje og rust. Benkeskap under vask bærer preg av slitasje og fuktskader. Benkeplate av laminat har tydelige fuktskader flere steder og har falt ned i hjørnet til høyre for vask. Årsaken til dette er ikke avdekket.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenet bør totalrenoveres, da omfanget av skader og nødvendig utbedringsarbeid er betydelig, og videre bruk eller reparasjon ikke anses som hensiktsmessig.

Mulige lekkasjer fra rørsystemet må undersøkes og utbedres av rørlegger for å unngå vannskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Fuktskader på benkeplate og benkeskap gjør at dette må byttes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusert funksjon.

Oppvaskkum med tydelig slitasje og rust bør skiftes for å sikre tilfredsstillende hygiene og funksjon.

Årsaken til at benkeplaten har falt ned må avdekkes og utbedres for å sikre stabilitet og forhindre ytterligere skader.

Kostnadsestimatet er vurdert som total renovering av kjøkken, elektrisk og vanninnstallasjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skadet benkeplate.



Slitt og gammel komfyr.



Rustskadet og slitt oppvaskkum.

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Avvik-

Basert på en helhetsvurdering av kjøkkenets tilstand vurderes avtrekk og ventilator for å være gammel og slitt. Det er ikke sikkert ventilator fungerer da det ikke er strøm i boligen på befaring og den ikke er funksjonstestet. Videre bruk eller reparasjon virker ikke å være hensiktsmessig, men den kan fuksjonstestes og vurderes for videre bruk.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å skifte ut kjøkkenventilator og avtrekk for å sikre tilfredsstillende ventilasjon og redusere risiko for matos, lukt og fuktskader.

Manglende funksjonstest på grunn av frakoblet strøm medfører usikkerhet om anleggets tilstand, noe som øker risikoen for skjulte feil og manglende funksjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 3 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Avvik-

Basert på en helhetsvurdering av observerte rørføringer sin tilstand vurderes røranlegget som slitt og ha passert sin forventede levetid. Omfanget og slitasjen på sanitærutstyr på bad og under vask på kjøkkenet viser til at nødvendig utbedringsarbeid er betydelig og må utføres. Vann er avstengt i boligen så det er uviist om røranlegget har lekkasjepunkter.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales full utskiftning av det innvendige røranlegget, da anlegget er vurdert som å ha passert sin forventede levetid og er tydelig preget av elde og slitasje. Videre bruk eller reparasjon ikke anses som hensiktsmessig.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer, vannskader og driftsstans, noe som kan medføre store kostnader og følgeskader på bygningen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Rørføringer i benkeskap under vask.

TG 3 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør og noe støpejernsrør fra før 1990.

Vurdering av avvik:

• Avvik-

Basert på en helhetsvurdering av badet og kjøkkenets tilstand vurderes avløpsrør som totalskadet. Omfanget av nødvendig utbedringsarbeid er betydelig, og videre bruk eller reparasjon anses ikke som hensiktsmessig.
Avløpsrør i kjeller er observert til å være støpejernsrør. De er ikke inspisert nærmere da tilgang til kjeller ikke var mulig. Avløpsrør av støpejern vurderes til å ha passert sin levetid.

Konsekvens/tiltak

• Avløpsrørene bør skiftes i sin helhet, da de er vurdert som totalskadet og har passert forventet levetid.

Videre bruk eller reparasjon ses ikke på som hensiktsmessig, da dette kan medføre økt risiko for lekkasjer, forstoppelser og plutselige skader som kan gi omfattende følgeskader på bygningen.

Det anbefales at nye avløpsrør installeres av kvalifisert fagperson.

Kostnadsestimatet er satt ut ifra videre undersøkelser og kartlegging av omfang av skader og tiltak som bør iverksettes. Det er ikke tatt hensyn til kostnader rundt tiltak da det kan variere stort i kostnad ut i fra tiltak som blir satt som nødvendig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Avløpsrør under vask på kjøkken.



Tilstand på sanitærutstyr på bad.



Støpejernsrør i himling i kjeller.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.
Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Avvik-
Det er naturlig ventilasjon i boligen. Det bemerkes at lufteluke på bad er tettet med isolasjon.

Konsekvens/tiltak

• Lufteluken på badet bør åpnes eller utbedres slik at ventilasjonen fungerer som tiltenkt.
Konsekvensen av tettet lufteluke er redusert luftutskifting, som kan føre til fuktproblemer, dårlig inneklima og økt risiko for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Benkeskapsbereder.

Vurdering av avvik:

• Avvik-
Det er ikke tilkomst til benkeskapsberederen for nærmere inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilkomstmulighet til benkeskapsberederen for inspeksjon og vedlikehold. Manglende tilkomst medfører økt risiko for at eventuelle lekkasjer eller feil ikke oppdages i tide, noe som kan føre til skjulte skader på omkringliggende konstruksjoner.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Beskrivelse

Sikringsskap med keramiske sikringer i bod i 1.et. Åpent elanlegg i boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke strøm i boligen på befaringen. Det er også mye innbo og løsøre i bolig som gjør det vanskelig med en grundig visuell kontroll av hele det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Sikringsskap.



Kursfortegnelse til sikringsskap

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

• Avvik-
Det er ikke avdekket noen håndslukker på befaringen. Det er montert en røykvarsler i himling, men det er usikkert om den er i funksjon grunnet alder på alarmen.
Det anbefales og teste brannalarm samt å kjøpe inn ny håndslukker.

Konsekvens/tiltak

• Det bør anskaffes godkjent håndslukker og brannalarmen bør testes for å sikre at den fungerer som den skal.

Manglende håndslukker og usikkerhet rundt brannalarmens funksjon medfører økt risiko for mangelfull brannsikring, noe som kan få alvorlige konsekvenser ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fuktsikring og drenering legges til grunn å være over 40 år og å være fra byggeår da det ikke er gitt noen annen informasjon.

Vurdering av avvik:
• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet har passert sin forventede levetid da den er vurdert til å være fra byggeår. Konstruksjonen har derfor usikker fremtidig funksjon. Kjeller er ikke inspiseret for skader av fuktinntregning da tilkomst ikke var mulig på befaring.

Konsekvens/tiltak
• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes og anbefales.

• Det anbefales å vurdere behov for etablering eller oppgradering av utvendig fuktsikring og eventuell drenering rundt grunnmuren. Tiltak bør planlegges og utføres i henhold til dagens anbefalinger for å sikre en varig løsning

Kostnadsestimatet er satt for ny fuktsikring og drenering rundt hele boligen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:
• Avvik-
Det er observert at noen søyler til tilbyggets bjelkelag er innkledd med asbestsementplater. Materialet er av eldre dato og inneholder asbest. Eventuelle fremtidige arbeider med platene må utføres i henhold til gjeldende regelverk for asbestholdige materialer."

• Avvik-
Det er avdekket flere skader på grunnmur med vesentlige skader i puss og betong- Puss og betong løsner fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å la asbestsementplatene være urørt dersom det ikke er nødvendig med tiltak, da materialet ikke utgjør helserisiko så lenge det er intakt og ikke bearbeides.

Ved behov for arbeid på eller fjerning av platene, må dette utføres av godkjent firma i henhold til gjeldende regelverk for asbest.
Konsekvensen av feil håndtering er alvorlig helserisiko ved eksponering for asbeststøv, samt brudd på lovpålagte krav.

• Det bør utføres utbedring av skadet puss og betong på grunnmuren for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrengning og svekkelse av konstruksjonen. Manglende utbedring kan føre til økte skader og kostnader over tid. Det anbefales nærmere undersøkelser av grunnmuren for en mer grundig vurdering av hele murkonstruksjonen.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er ved observasjon en flat tomt med noe helning vekk fra bolig.

Vurdering av avvik:
• Avvik-
Det er vanskelig å få god oversikt over terrengforholdene rundt boligen da tomt er igjengrodd av beplantning. En grundig vurdering av terrengforhold er dermed ikke utført.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å rydde beplantning slik at terrengforholdene rundt boligen kan vurderes nærmere.
Konsekvensen av manglende oversikt er økt risiko for skjulte avvik, som for eksempel feil terrengfall eller dreneringsproblemer, noe som kan føre til fukt- og vannskader på bygningskonstruksjonen.

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. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det er ikke strøm i boligen på befaringen. Det er også mye innbo og løsøre i bolig som gjør det vanskelig med en grundig visuell kontroll av hele det elektriske anlegget.

• Avvik-
Det er ikke avdekket noen håndslukker på befaringen. Det er montert en røykvarsler i himling, men det er usikkert om den er i funksjon grunnet alder på alarmen.
Det anbefales og teste brannalarm samt å kjøpe inn ny håndslukker.

Konsekvens/tiltak

• Manglende adkomst kan hindre sikker feiing og tilsyn av pipe. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

• Det må etableres tilfredstillende adkkomst. Dette kan være stigetrinn, plattform og stigesikring i takrenne- Det anbefales å få dette undersøkt og utbedret av en fagperson.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

• Det bør anskaffes godkjent håndslukker og brannalarmen bør testes for å sikre at den fungerer som den skal.

Manglende håndslukker og usikkerhet rundt brannalarmens funksjon medfører økt risiko for mangelfull brannsikring, noe som kan få alvorlige konsekvenser ved brann.

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse
Lagerplass.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Boligen har en frittstående dobbel garasje som er oppført i bindingsverkkonstruksjon av tre, med stående kledning. Takkonstruksjone er av sperretak med ukjent taktekking. Garasjen har jordgulv. Garasjen fremstår med betydelig vedlikeholdsetterslep, værslitasje og skjevheter i konstruksjonen. Porter og fasadematerialer er preget av elde og slitasje.
Det må påregnes omfattende utbedringsarbeider, og bygningen vurderes å ha hatt sin tekniske levetid.

Garasjen har usikker bæreevne og bør ikke benyttes av hensyn til sikkerhet. Det anbefales å rive og fjerne garasjen i sin helhet, og eventuelt oppføre ny garasje dersom det er ønskelig. Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for konstruksjonssvikt og personskade.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Garasje

Ukjent bygning



Anvendelse
Ukjent

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Det er observert en bygning bortgjemt bak hageredskaper, beplanting og trær i hageanlegget ved siden av garasje. Bygget er ikke undersøkt og vurdert grunnet tilkomst.

Bygget ved siden av garasjen bør ryddes for vegetasjon slik at det kan inspiseres nærmere.

Konsekvensen av manglende inspeksjon er at eventuelle skader eller feil ikke blir avdekket, noe som kan medføre økt risiko for skjulte feil og fremtidige kostnader.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

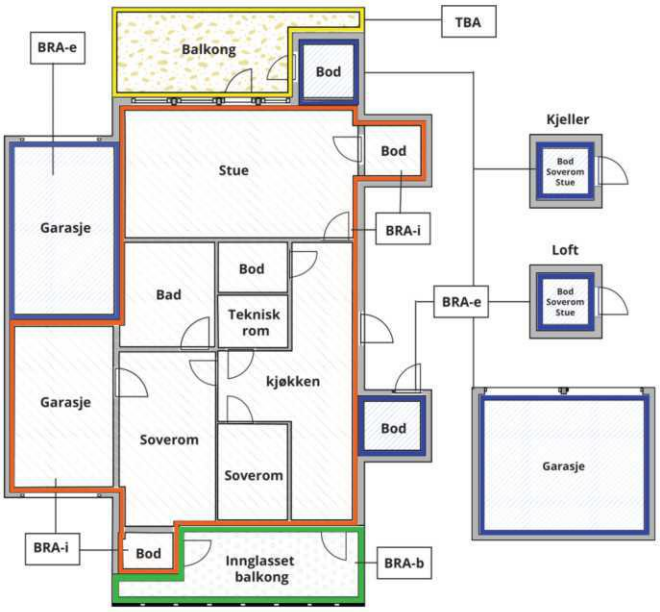
Hva er måleverdig areal?

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

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	117			117	
SUM	**117**				
SUM BRA	**117**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, innredet rom, soverom 1, soverom 2, bod, bad, bod/vask, kjøkken, grovkjeller, stue, stue del 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar: Det foreligger kun tegninger for påbygg. Men de stemmer ikke med dagens bruk.
Bodareal brukes som soverom og vaskerom brukes som bod/vaskerom.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Ukjent bygning

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.9.2026	Morten Ruben Næss-Legland	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	129	18		0	1234.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nordåsvegen 8

Hjemmelshaver
Nilsson Rikhard Andreas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Maura i Nannestad Kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig 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

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Innkjørsel er gruslagt.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	08.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	08.09.2026		Gjennomgått	2	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	
2	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter

Forutsetninger

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 visst 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Selger har ikke bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260239
Addresse	Nordåsvegen 8		
Postnr.	2032	Sted	MAURA
Selgers navn	Rikhard Andreas Nilsson		
Selgers navn	Vigdis Irene Nilsson		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Rikhard Andreas Nilsson

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 07.09.2026

Signert av *Vigdis Irene Nilsson*

Initialer selger:
V I

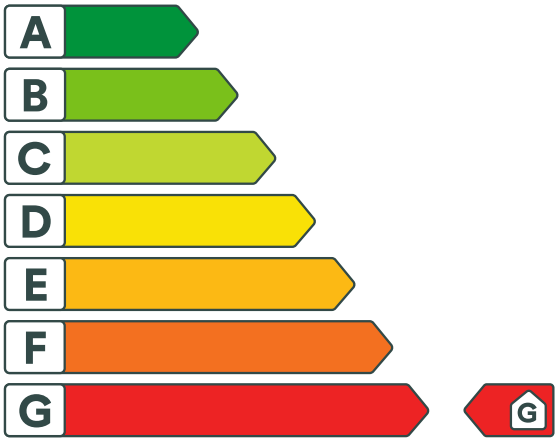
Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

enova

Energiattest



Adresse **Nordåsvegen 8, 2032 MAURA**	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-354964**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **151842240**
Gårdsnummer **129**	Bruksnummer **18**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1959**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **117,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **117,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **443,55**

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn	HJEMLY	Beregnet areal	1234.2
Etablert dato	29.01.1959	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
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:

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	129/18
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	129/18
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	24.04.2014 20.05.2014	2012/1951		0238-125/29, 125/1, 129/5, 129/7, 129/8, 129/10, 129/11, 129/13, 129/18, 129/31
Skylddeling Skylddeling	29.01.1959			129/8, 129/18

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6682062.51	612434.32	0	Ja	1234.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NILSSON RIKHARD ANDREAS F011150*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Nordåsvegen 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2032 MAURA	Kirkesogn	02070503 Bjørke
Grunnkrets	107 Ås	Tettsted	681 Maura
Valgkrets	2 MAURA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151842240		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

2	151842259		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 151842240: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		09.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordåsvegen 8	H0101	129/18	0	0	0	0	

Etasjer

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

2: Bygning 151842259: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		09.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	129/18	-	-	-	-	-

Utskriftsdato: 05.09.2026

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.**	129	**Bruksnr.**	18	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordåsvegen 8, 2032 MAURA								

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	9 016,53 kr
Feiing	588,00 kr
Renovasjon	4 416,00 kr
Vann	4 945,51 kr
Sum	**18 966,04 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avløp målt forbruk	25%	61.5 m3	59.68	1/1	0 %	3 670,01 kr	3 670,01 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	25%	-49.55 m3	59.68	1/1	0 %	-2 956,90 kr	-2 956,61 kr
Avløp fastgebyr	15%	1 Boenhet	2574.00	1/1	0 %	2 574,00 kr	1 716,01 kr
Avløpsgebyr à konto	15%	110 m3	59.59	1/1	0 %	6 555,23 kr	4 370,16 kr
Avløp målt forbruk	15%	61.5 m3	54.90	1/1	0 %	3 376,41 kr	3 376,41 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	15%	-49.82 m3	54.90	1/1	0 %	-2 735,17 kr	-2 734,98 kr
Renovasjon grunngebyr	25%	1 Boenhet	2943.75	1/1	0 %	2 943,75 kr	1 962,50 kr
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	2231.49	1/1	0 %	2 231,49 kr	1 487,65 kr
Vann målt forbruk	25%	61.5 m3	24.73	1/1	0 %	1 520,59 kr	1 520,59 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt forskudd vann	25%	-49.54 m3	24.73	1/1	0 %	-1 224,88 kr	-1 225,00 kr
Vann fastgebyr	15%	1 Boenhet	1574.40	1/1	0 %	1 574,40 kr	1 049,61 kr
Vanngebyr à konto	15%	110 m3	29.83	1/1	0 %	3 281,41 kr	2 187,60 kr
Vann målt forbruk	15%	61.5 m3	22.75	1/1	0 %	1 398,94 kr	1 398,94 kr
Innbetalt forskudd vann	15%	-49.82 m3	22.75	1/1	0 %	-1 133,26 kr	-1 133,18 kr
Vannmålerleie	15%	1 Måler	533.70	1/1	0 %	533,70 kr	355,81 kr
Feiegebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	472.00	1/1	0 %	472,00 kr	314,66 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	234.20	1/1	0 %	234,20 kr	156,14 kr
					Sum	**22 315,92 kr**	**15 516,32 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: 05.09.2026

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.**	129	**Bruksnr.**	18	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordåsvegen 8, 2032 MAURA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
11419256	1102	24.12.2025	Årsavlesning - målt	94

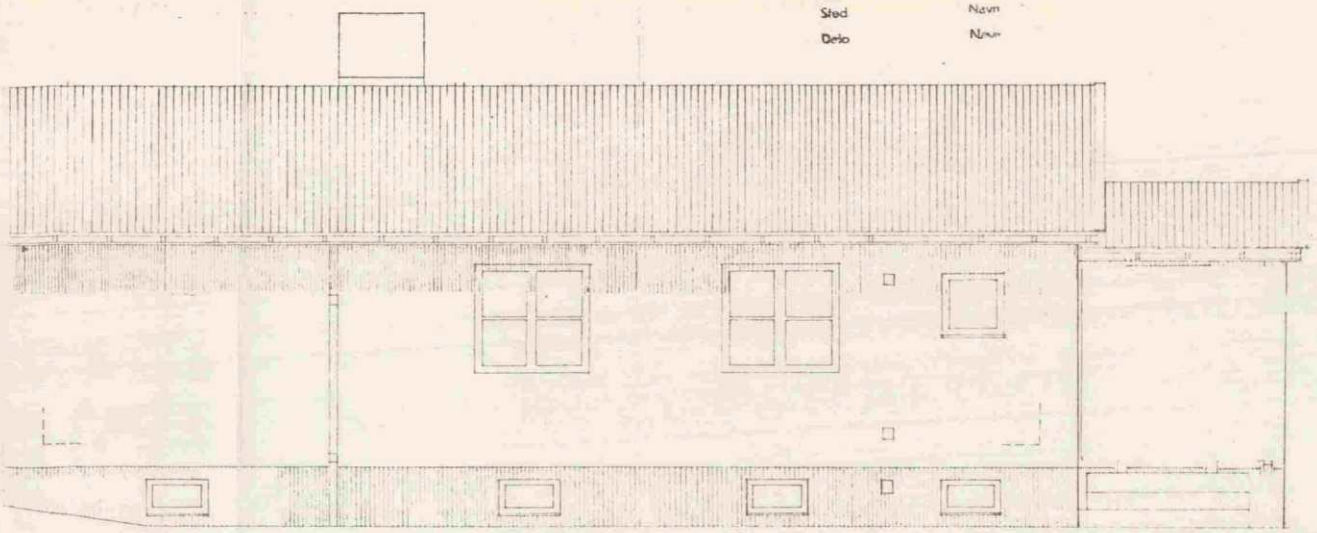
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Sted
Dato

Navn
Navn



3013 8/5040258
129/18 Tegninger
Geomatikk

FASADE, ØST, M·1:50
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER
BOLIGDIREKTORATET
OSLO - 26 - 6 - 51

Adresse: Hammerstad

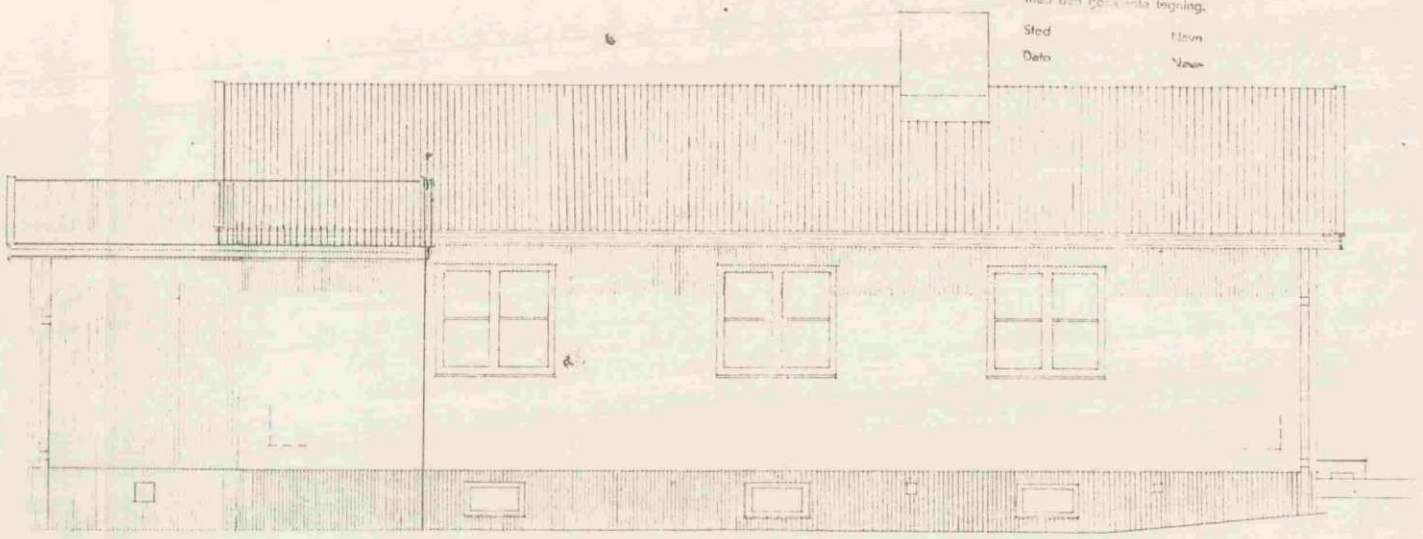
STATENS

FO

Undertegnede takstmenn bevitner at huset er oppført overensstemmende med den gjeldende tegning.

Sted Navn

Dato Navn



Fasade Vest.

NANNESTAD KOMMUNE
BYGNINGSVESENET
2030 NANNESTAD
TELEFON 99 75 10

Ferdigattest

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

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Maura		129	18	

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Tilbygg	Boligbygg	22/4-79	dato 9/5-79 sak 97/79

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Wilhelm Nilsson,	2032 Maura.	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
"_____"	"_____"	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Rikkard Nilsson	"_____"	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Nannestad, den 18/10 - 19 82

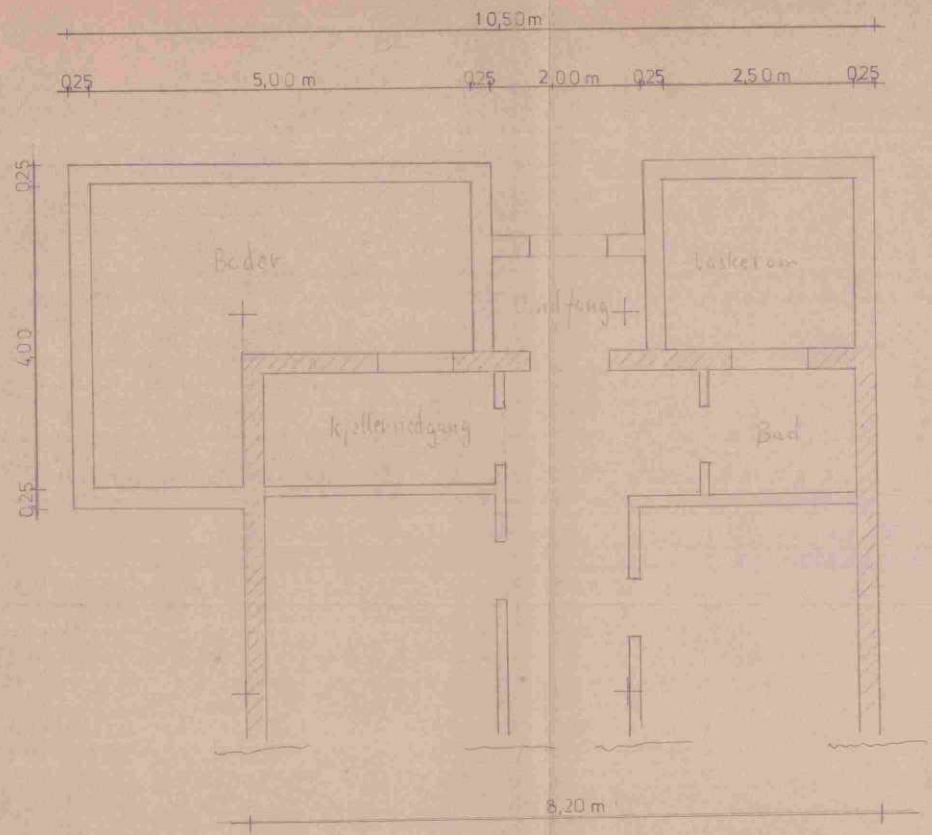
Ingolf Skaldebø
Bygningssjefen

Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [ ] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

30131/5040253 Geomatikk
129/18 Ferdigattest

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



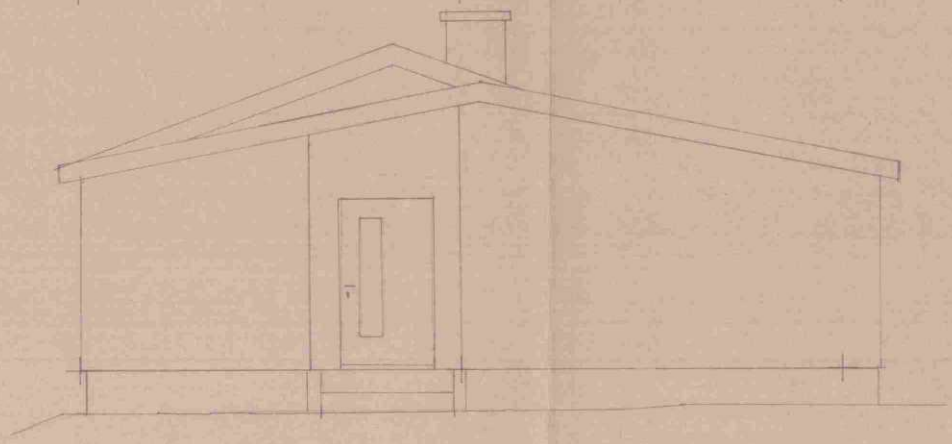
GODKJENT
Nannestad Byggningsråd

30135/5040257
129/18 Tegninger
Geomatikk

skraver gammel bygning

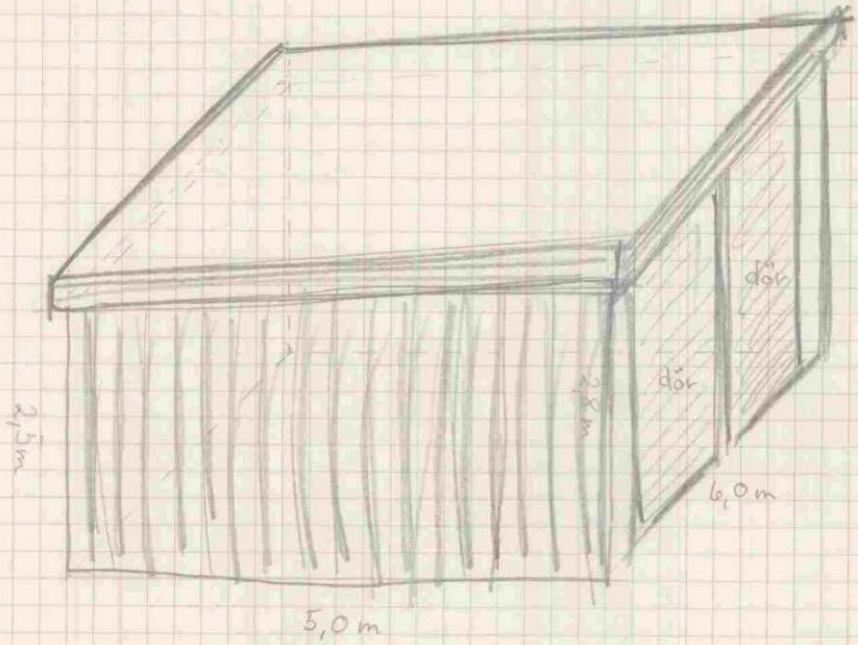
GRUNDRISS TILBYGG

M 1:50



GODKJENT
Nannestad Bygningsråd

FASADE NORD



30139/5040261
129/18 Tegninger
Geomatikk

Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	129	**Bruksnr.**	18	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Nordåsvegen 8, 2032 MAURA								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2018-2035
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf
Delarealer	**Delareal** 15 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur,Nåværende
	Delareal 1 219 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 29 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	00-04
Navn	Gnr/Bnr 125/1 m.fl. - MAURA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.12.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/605/Reguleringsbestemmelser%2C%20sist%20revidert%2021.04.2016%2C%20signert.pdf
Delarealer	**Delareal** 14 m^2 **Formål** Felles lekeareal **Feltnavn** FA3
	Delareal 14 m^2 **Formål** Frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B4

Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 129/18
Adresse: Nordåsvegen 8
Dato: 05.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Almennyttig barnehage
- Offentlige trafikkområder
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Friluftsområde (på land)
- Felles lekeareal for barn
- Bolig/Forretning/Kontor
- Forretning/Industri
- Grense for bevaringsområde
- Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Bensinstasjon/vegserviceanlegg
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Bolig/forretning/kontor
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Gangveg/gangareal/gågate
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Faresonegrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Regulert støyskjerm
- Tunnel
- Målelinje/Avstandslinje
- Vegstegning / fysisk sperre
- Stenging av avkjørsel
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

NANNESTAD KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN "GNR/BNR 125/1 M. FL – MAURA"

Planen er datert 03.10.2002 rev 18.11.2003, 17.03.2011, 27.02.2014 og 29.03.2016
Bestemmelsene er datert 03.10.2002 rev 18.11.2003, 23.05.2014 og 21.04.2016

Bestemmelsene vedtatt av kommunestyret den 15.12.03

Mindre endring vedtatt administrativt 17.03.2011 (kun plankart)
Mindre endring vedtatt administrativt 27.05.2014
Mindre endring vedtatt administrativt 21.04.2016

Nannestad kommune
ordfører
Ordfører

****

1 GENERELT

1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på planen

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Byggeområder for boliger
  - konsentrert småhusbebyggelse (**B1-B2**)
  - åpen småhusbebyggelse (**B3-B4**)
- Offentlige trafikkområder
  - kjøreveger (**Fv.528/Hadelandsveien, V1-V2**)
  - fortau, gang-/sykkelveg (**GSV1-GSV2**)
  - grøft/annet trafikkareal
- Spesialområde
  - friluftsområde (**SF1**)
  - vegetasjonsbelte (**SV1**)
  - bevaring - fornminner (**SB1**)
  - el.-anlegg/trafo (**SE1**)
  - frisiktsoner - inngår i øvrige formål
- fellesområder
  - felles avkjørsel/adkomstveg (**FV1**)
  - felles grøntområde/buffersone (**FG1-FG2**)
  - felles areal – grøntområde/lek (**FA1-FA3**)
  - felles areal – post og søppel **(FA4)**

1.3 Dispensasjon fra planen og dens bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

1.4 Etter vedtak av disse bestemmelser kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene

1.5 Utbygging av et eller flere av delområdene B1 – B3 kan ikke igangsettes før det finnes tilstrekkelig skolekapasitet i skolekretsen. I de enkelte områder kan bebyggelsen ikke tas i bruk før tekniske anlegg og samfunnstjenester som vann og avløp, vegtilknytning og elektrisitetsforsyning mv er etablert.

2 FELLESBESTEMMELSER

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

2.2 Bygningene skal ha skråtak. Møneretning fastsettes av kommunen, som også kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik møneretning og takvinkel.

2.3 Gjerder, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak over 1,0 meter skal godkjennes av kommunen.

2.4 Garasje/carport med innkjøringsåpning mot veg skal ligge minst 7 m fra eiendomsgrensen mot offentlig veg, og minst 5 m fra eiendomsgrensen mot felles avkjørsel. Dersom åpningen ikke vender mot veg, kan kommunen godkjenne plassering av frittliggende garasje på inntil 50 m2 med avstand minst 2 m fra formålsgrensen mot offentlig veg og 1 m fra formålsgrensen mot felles avkjørsel og nabogrense. Bygningen skal da ikke ha dør eller vindusåpning i vegg mot offentlig veg.

2.5 Felles søppelstasjoner, trafokiosker og andre mindre tekniske bygninger kan også plasseres utenfor byggegrensen innenfor de samme regler som i pkt 2.4

2.6 Den ubebygde del av tomten skal gis en tiltalende form og behandling.

2.7 Det skal i størst mulig utstrekning tas vare på eksisterende vegetasjon i bygge- og grøntområdene. I hovedsak skal hogst først foretas etter at bebyggelse, veger og anlegg er midlertidig stukket ut. Markdekke i felles grøntområder som skades eller ødelegges i anleggsperioden skal reetableres som grøntområde.

2.8 Detaljplaner for tekniske anlegg, veg, vann og avløp, samt detaljplan for evt. fartsdempende tiltak skal være godkjent av kommunen før arbeidene igangsettes. Anleggene skal være godkjent som driftsklare før den bebyggelse som betjenes av anleggene kan tas i bruk. For håndtering av overvann skal mulighetene for lokal overflatedrenering (LOD) vurderes.

2.9 Kryss mellom Fylkesveg Fv 528 og V1 (samlevegen i området), fortau GSV1 mellom V2 (Nordåsvegen) og GSV2 (gang- og sykkelveg inn til byggeområdet) inkl omlegging og stenging av eksisterende avkjørsler på samme strekning, samt gang- og sykkelveg GSV2 skal være opparbeidet/gjennomført før det tas i bruk ny bebyggelse på byggeområdene B1, B2 og B3.

Omlegging og stenging av resterende eksisterende avkjørsler mellom GSV2 og V1 skal være gjennomført i hht reguleringsplanen før det tas i bruk ny bebyggelse på eiendommene eller ved opparbeidelse av fortau GSV1 forbi eiendommene

2.10 Ny trase for høyspent skal fastsettes før utbygging av byggeområdene B1, B2 og B3 finner sted. Dokumentasjon vedr mulig skadelig stråling skal utarbeides og legges til grunn for valg av trase, konf pkt 6.1.

3 BYGGEOMRÅDER FOR KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B1-B2)

3.1 I område B1 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i kjede eller rekke.
I område B2 tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i kjede, grupper/tun eller rekker.

Rekkefølgekrav til etablering av veganlegg, gangveger og avkjørselssanering fremgår i pkt 2.9
Rekkefølgekrav vedr kabling av høyspent fremgår i pkt 2.10.

Før detaljplanlegging/prosjektering av byggeområdene settes i gang skal det holdes forhåndskonferanse om utnyttelse og utforming av områdene.

3.2 **Område B1.**
Ved søknad om byggetillatelser skal det medfølge situasjonsplan for hele det aktuelle området. Situasjonsplanen skal vise bebyggelse inkl. garasje/carport med møneretning og etasjetall, adkomst til boligene, parkering og terrengbehandling, plass for avfall og post samt utforming av tilliggende fellesareal med nødvendige lekearealer.

Største tillatte bebyggede areal er BYA=40% inkl. garasje.

Fornminner markert i byggeområdet er frigitt for utbygging uten vilkår ved brev fra Riksantikvaren datert 13.11.03.

3.3 **Område B2**
For område B2 skal det utarbeides bebyggelsesplan med behandling i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2.

Største tillatte bebyggede areal er BYA=25%.

I bebyggelsesplanen skal det innarbeides 2 kvartalslekeplasser på minst 150 m2, tilfredsstillende løsninger for utendørs oppholds- og grøntarealer samt kjøre- og parkeringsarealer og arealer for avfall, postkasser og oppslagstavler (jfr kommuneplanen). Planen skal videre vise bebyggelse inkl. garasje/carport med møneretning og etasjetall, adkomst til boligene, parkering og terrengbehandling.

Før bebyggelse tas i bruk skal alle tilhørende utendørs arealer, avfallsplasser mv være opparbeidet

3.4 Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 7 m og mønehøyde inntil 8m fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Underetasje (sokkel) tillates ikke. Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Kommunen kan kreve at bygninger og garasjer i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik takvinkel.

3.5 Det skal avsettes plass til 1,5 biloppstillingsplasser for 1-roms leiligheter hvorav 1 plass i carport/garasje, og 2 biloppstillingsplasser for 2-roms leiligheter eller større hvorav 1 plass i carport/garasje. For eventuelle omsorgsboliger o l kan kommunen redusere kravet til 1 plass pr boenhet.

Garasje/carport kan være frittliggende eller bygningsmessig forbundet med boligen. Plasseringen skal vises på planen selv om den ikke oppføres samtidig med boligen

3.6 Alle ubebygde arealer,- parkerings- og trafikkarealer, lekeplasser og grøntområder i tilknytning til det enkelte byggeområde skal være ferdig opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

4 OMRÅDER FOR ÅPEN SMÅHUSBEBYGGELSE (B3-B4)

4.1 I områdene B3-B4 skal det oppføres frittliggende eneboliger og/eller tomannsboliger med tilhørende anlegg.

Rekkefølgekrav til etablering av veganlegg, gangveger og avkjørselssanering fremgår i pkt 2.9. Rekkefølgekrav vedr kabling av høyspent fremgår i pkt 2.10.

4.2 Tillatt bebygget areal skal ikke overstige BYA= 25 % inkl. garasje/carport og evt uthus, boder og lignende (jfr. Kommunal- og Moderniseringsdepartementets veileder om Grad av utnytting).

4.3 Bebyggelsen kan oppføres med maks gesimshøyde = 6,5m og mønehøyde = 8 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bygningene skal ha skråtak med takvinkel mellom 22 og 40 grader. Kommunen kan kreve at bygninger og garasjer i samme gruppe eller langs samme veg skal ha lik takvinkel.

4.4 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr boenhet hvorav minst 1 i garasje/carport. For hybelleilighet skal det i tillegg avsettes 1 biloppstillingsplass. Ved byggemelding av boligen skal det på situasjonsplanen vises plass for dobbeltgarasje samt snuplass på egen tomt selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.

4.5 Endelig plassering av adkomsten til enkelttomtene fastsettes i forbindelse med behandling av byggesøknad.

5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (Fv 528, V1 OG V2)

5.1 Rekkefølgekrav til etablering av veganlegg, gangveger og avkjørselssanering fremgår i pkt 2.9. Byggeplaner for kryss mellom Fv 528 og V1 og for fortau GSV1 skal utarbeides og godkjennes av Statens vegvesen

5.2 Ved anlegg av trafikkområdene V1 og V2 skal de opparbeides som vist i planen og i hht. kommunalteknisk norm for veger i Nannestad kommune. Veg V1 skal være opparbeidet før ny bebyggelse i byggeområdene B1-B3 tas i bruk.

5.3 Gang-/sykkelveg GSV2 skal opparbeides samtidig med veg V1.

5.4 Annet trafikkareal (grøfter, snøopplag) skal gis en tiltalende utforming og behandling.

6 FAREOMRÅDE

6.1 Eksisterende høyspentlinje skal kables før berørt bebyggelse utbygges. Konf pkt 2.10 vedr rekkefølgekrav for planlegging av ny trasè.

7 SPESIALOMRÅDER (SB1, SF1, SV1, SE1 OG FRISIKT)

7.1 Området SB1 skal bevares som automatisk fredet kulturminne (gravhauger) med omkringliggende terreng og vegetasjon. Det kan ikke gjøres noen form for inngrep i grunnen som anleggelse av stier, beplantning eller oppføring av bygg eller anlegg som endrer landskapets karakter utover nødvendig skjøtsel av vegetasjonen i området. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

Området skal sikres mot Fellesområde FA3 med gjerde tilpasset områdets karakter, konf pkt 8.3

7.2 Området SF1 skal kunne nyttes av allmennheten for friluftsliv og lek. Det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets karakter utover nødvendig skjøtsel av eksisterende vegetasjonen i området. Eksisterende vestre bekkedrag med kantvegetasjon gjennom området med videreføring i SV1 skal holdes åpent og kantvegetasjonen sikres med nødvendig skjøtsel

7.3 Området SV1 skal opprettholdes som vegetasjonsbelte mellom bebyggelse og LNF-området. Eksisterende bekkedrag med kantvegetasjon mot områdets vestgrense skal holdes åpent og kantvegetasjonen sikres med nødvendig skjøtsel i hele områdets lengde

7.4 I området SE1 tillates etablert transformator for el-forsyning av planområdet. Trafo skal gis en utforming som er stedstilpasset.

7.5 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med større høyder enn 0,5 m over tilstøtende vegers planum. Områdene inngår delvis i tilliggende byggeområder.

8 FELLESOMRÅDER (FV1, FA1-4, FG1-2)

8.1 Felles veier FV1 skal være felles for alle boligområdene B1-B4

8.2 Fellesarealene FA1-FA2 skal være felles for boligområde B1 i planområdet. Arealene skal opparbeides som grøntområder med mindre kvartalslekeplasser.

Fornminner markert i FA2 er frigitt for utbygging uten vilkår ved brev fra Riksantikvaren datert 13.11.03.

8.3 Fellesareal FA3 skal være felles for alle boligområdene B1-B4. FA3 skal utvikles som nærlekeplass med ballplass. Det skal etableres vegetasjonsbelte mellom ballplassen og eksisterende bebyggelse innenfor B4 samt settes opp gjerde mot spesialområde SB1 tilpasset områdets karakter. Opparbeidelsen av nærlekeplassen/ballplassen, vegetasjonsbeltet og gjerdet skal skje før tilliggende ny bebyggelse tas i bruk.

8.4 Fellesarealene FA4 skal opparbeides som grøntområder med plass for felles søppelbeholdere og postkasser. Område FA4 skal være felles for nordre tredjedel av byggeområde B1.

8.5 Felles grøntområder FG1-FG2 skal opparbeides og skjøttes som vegetasjonsbelter. Områdene skal være felles for boligområdene B1-B5.

Nannestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 129/18
Adresse: Nordåsvegen 8
Utskriftsdato: 05.09.2026
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

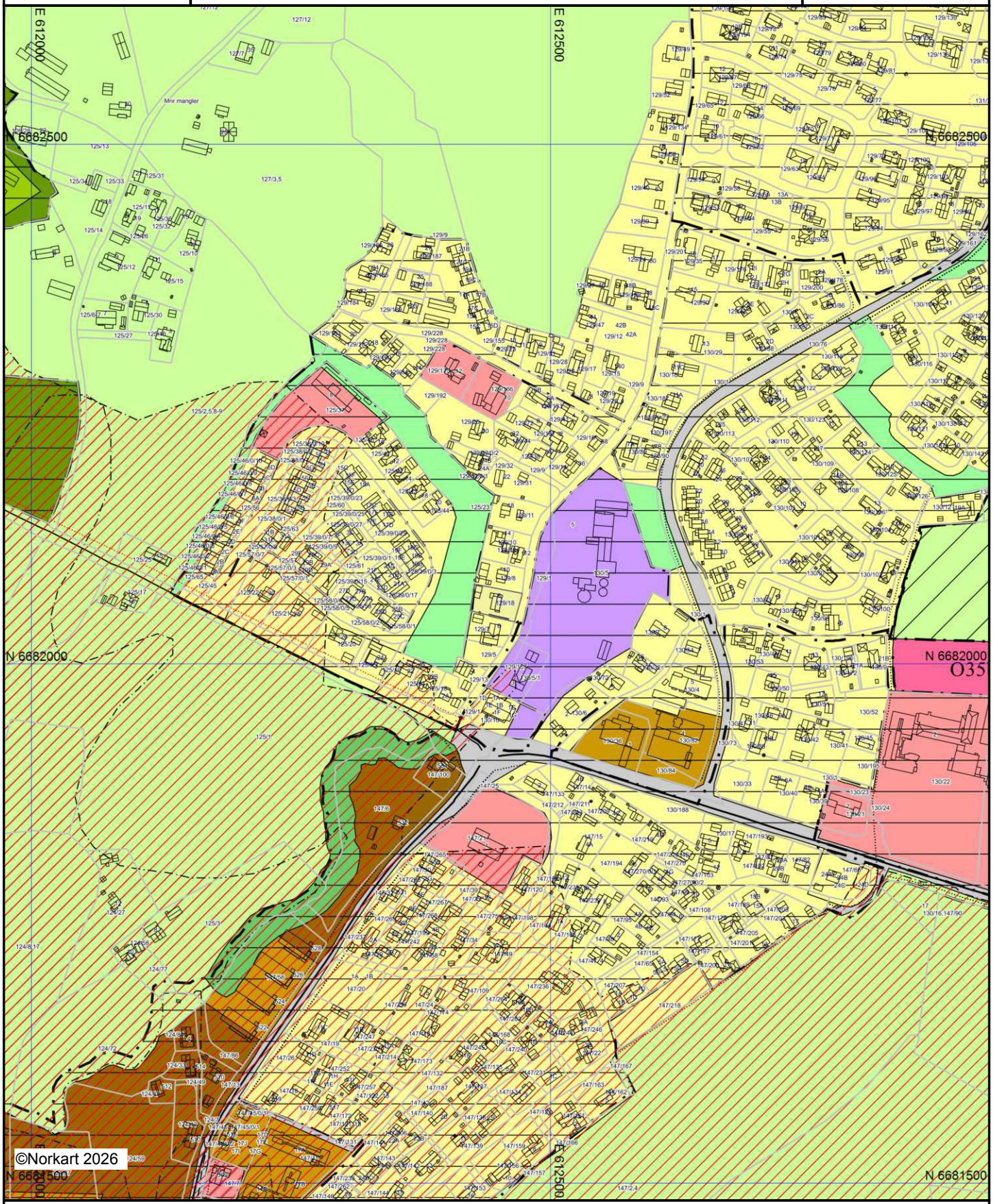
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 129/18
Adresse: Nordåsvegen 8
Dato: 05.09.2026
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 grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - nåværende
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Idrettsanlegg - fremtidig
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- 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 areaformål/arealbruk

NANNESTAD
KOMMUNE

Kommuneplan for Nannestad 2018 – 2035

Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Vedtatt av kommunestyret 14.05.2019

Endret etter at Fylkesmannen i Oslo og Viken den 14.08.2019 trakk sin innsigelse til K3

Stadfesting etter markaloven § 6 av Klima- og miljødepartementet den 13.11.2019



INNHOLD:

1. Virkeområdet og forholdet til eksisterende planer 3
1.1 Virkeområdet 3
1.2 Forholdet til eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner 3
1.3 Definisjoner 3
2. Plankrav og utbyggingsavtaler 4
2.1 Krav om reguleringsplan 4
2.2 Krav om og innhold i utbyggingsavtaler 5
3. Veg, vann, avløp, overvann og renovasjon 6
3.1 Veg, vann og avløp 6
3.2 Overvann 7
3.3 Renovasjon 7
4. Rekkefølgebestemmelser 7
4.1 Generelle rekkefølgebestemmelser 7
4.2 Spesielle rekkefølgebestemmelser 8
5. Utforming av eksisterende og framtidige boligområder 8
5.1 Fortetting innenfor eksisterende boligområder 8
5.2 Byggetiltak innenfor eksisterende boligområder 8
5.3 Plassering av byggverk 8
5.4 Utnyttelsesgrad 9
5.5 Parkering 9
5.6 Byggegrenser langs offentlige veger 9
5.7 Byggegrense ift. offentlig VA-nett 9
5.8 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser 9
5.9 Grøntarealer 11
5.10 Støy 11
6. Masseforvaltning 12
6.1 Generelle bestemmelser 12
6.2 Grus- og pukkressurser 12
7. Naturmiljø, flom og erosjon 12
7.1 Forbud mot tiltak og arbeid langs vann og vassdrag 12
7.2 Særlig om vurdering av sikkerhet mot flom og erosjon 13
7.3 Utbygging i beiteområder 14
7.4 Verdifull natur, biologisk mangfold og landskap 14
8. Kulturminner og kulturmiljø 15
8.1 Kulturminner og kulturmiljø 15
9. Næringsvirksomhet 16
9.1 Krav til byggeområder avsatt til næringsformål 16
9.2 Krav/tillatelser i tilknytning til enkeltområder 16
10. Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (LNF) 16
10.1 Bestemmelser til LNF-områder 16
10.2 Spredt boligbygging 17
10.3 Tiltak innenfor marka (Romeriksåsen) 17
11. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene 18
11.1 Geotekniske fare- og vurderingsområder (H310_1 og 2) 18
11.2 Flystøysoner (H210/H220/H290) og støy fra Forsvaret (H220) 18
11.3 Restriksjonsgrense rundt flyplass (H190) 19
11.4 Hensynssoner for nettanlegg (H370_1 og 2) 19
11.5 Sikringssone/hensynssone - nedslagsfelt for drikkevann (H110) 19
11.6 Sikringssone/hensynssone – område for grunnvannsforsyning (H120) 19
11.7 Hensynssone for områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (H190) 19
11.8 Verneområder etter naturvernloven og naturmangfoldloven (H720) 19
11.9 Hensynssone nærfriluftsliv (H530) 20
11.10 Hensynssoner for interessante kulturmiljø (H570_1 - 16) 20
11.11 Utvalgt kulturlandskap i jordbruket: «Øya – Nordre Eik» (H510) 21
12. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 21
12.1 Krav for enkelte områder 21
13. Krav til øvrige byggeområder 21
13.1 Krav til øvrige byggeområder 21

Vedlegg - temakart for:

Faresone ras- og skred (kartlagte kvikkleiresoner)
Marin grense
Kulturminner: Hensynssone c) bevaring av kulturmiljø
Rammeplan avkjørsler
Konsesjonsområder fjernvarme

Plankart med temakart er, sammen med bestemmelser og planbeskrivelse, juridisk bindende og angir rammer for arealbruken, krav til utforming og rekkefølgebestemmelser til utbyggingsområder. Det innebærer at bygge- og anleggstiltak, eller fradeling av eiendom til slike formål, ikke må være i strid med arealbruk eller bestemmelser i planen. Planen har ikke konsekvenser for eksisterende arealbruk. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir føringer for forvaltning og enkeltsaksbehandling etter kommuneplanen.

Bestemmelsene og retningslinjene er generelle, for spesielle formål og for enkeltområder.

1. Virkeområdet og forholdet til eksisterende planer

1.1 Virkeområdet

Disse bestemmelsene gjelder for kommuneplanens arealdel for Nannestad kommune.

1.2 Forholdet til eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner

(Pbl. § 1-5)

Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt ha rettsvirkning.
Ved eventuell motstrid skal sist vedtatte plan være den gjeldende.
Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere enhver reguleringsplan der denne selv ikke angir noe annet.
Mindre tiltak som i følge eldre plan må godkjennes av bygningsråd/planutvalg, kan godkjennes av administrasjonen.

1.3 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

- *Grønn grense;* viser langsiktig utbyggingsgrense, med hovedvekt på avstand til skole og sentrumsfunksjoner, og vern av dyrka og dyrkbar jord. Grønn grense er ikke juridisk bindende, men viser fremtidig utviklingsretning for prioritert tettsted i et 50-års perspektiv.
- *Enebolig*; frittliggende bygning som er beregnet på én husstand.
- *Sekundærleilighet*; en selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner innenfor en enebolig. Leiligheten er adskilt fra resten av boenheten og har ingen innvendig direkte adgang til denne. Sekundærleilighet kan ikke være over 80 m^2.
- *Hybel*; en del av den primære boenheten som deler funksjoner som kjøkken og/eller bad. Det defineres også som en hybel der det foreligger en innvendig direkte adgang mellom primær boenhet og selvstendig boenhet.

- *Tomannsbolig*; frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- *Småhus*; frittliggende eller sammenbygde bolighus med inntil to etasjer pluss eventuell sokkel- eller underetasje og loft.
- *Blokkbebyggelse*; bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer
- *Terrassehus*; bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt.
- *Brukbart uteoppholdsareal*; Ubebygd areal av tomt, eksklusiv parkering/gårdsplass og felles adkomst, som er egnet til lek og rekreasjon.
- *Nærfriluftsområde*; allment tilgjengelige arealer eller fellesarealer ved boligbebyggelse for fysisk aktivitet, møte mellom barn og voksne, lek og rekreasjon.
- *Lekeplass*; opparbeidet område for lek og utendørs opphold for barn og voksne i alle aldre.
- *Kjøpesenter*; detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.
- *Plasskrevende varer*; forretninger som forhandler biler, motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentra.
- *Reguleringsplan*; detalj- og/eller områderegulering av et område med tilhørende bestemmelser.
- *Massemottak;* Mottakssted for permanent lagring av rene og naturlige masser.
- *Massedeponi;* deponier for farlig avfall, ordinært avfall eller inert avfall, etter tillatelse fra fylkesmannen og Miljødirektoratet
- *Årssikker vannføring*; vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt.

2. Plankrav og utbyggingsavtaler

2.1 Krav om reguleringsplan

(Pbl. §§11-9 nr. 1, 11-19 nr. 1, 11-11 nr. 2)

Utover de krav som følger av pbl. § 12-1, stilles det krav om vedtatt reguleringsplan før det foretas fradeling eller utbygging i henhold til fastsatt formål.

Ved behandling av nye reguleringsplaner skal utbyggingsstrategi gitt i kommuneplanens samfunnsdel, legges til grunn.

Følgende unntak fra plankravet gjelder:

- Mindre tiltak på bebygd eiendom, som f.eks. påbygg, tilbygg, garasjer og uthus, samt alminnelige driftsbygninger i landbruket, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder også driftsbygninger over 1000 m^2.

- Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter pbl § 20-5, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Fradeling av et område for bebyggelse og anlegg under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk.
- Fradeling av inntil én boligtomt i områder avsatt til eksisterende boligområde, dersom det ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Bygging av inntil én enebolig eller tomannsbolig i områder avsatt til eksisterende boligområde, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Fradeling og bygging i områder for spredt boligbygging, jf. pkt. 10.2.
- Fradeling av mindre tilleggsarealer.
- Etablering av private avløpsanlegg, og tiltak knyttet til påkobling til offentlige- og felles private vann- og avløpsanlegg.
- Riving og oppføring av bolig etter brann/skade.
- Kommunalt ledningsnett.

Retningslinjer:
Hva som anses som mindre utbyggingstiltak vurderes i forhold til skala og struktur i nærmiljøet. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan dersom uteareal, utbyggingsvolum og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivaretatt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal planen omfatte de arealer som skal bebygges, områder som vil bli berørt ved framføring av veg, vann og avløp, naboområder/nabotomter som kan få endring av adkomstforhold (avkjørselssanering) og nødvendige buffersoner/friområder. Reguleringsplaner skal angi avgang av dyrka og dyrkbar mark, samt skog.

I saker hvor det ikke er krav om reguleringsplan, skal tiltaket søkes om til bygningsmyndigheten såfremt det ikke er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at kommunen kan kreve reguleringsplan dersom det anses hensiktsmessig ut fra sakens kompleksitet.

2.2 Krav om og innhold i utbyggingsavtaler
(Pbl. §11-9 nr. 2)

Ved oppføring av 10 boenheter eller mer, samt større bruksendring som vurderes å ville ha betydning for kommunale tjenester, økonomi, tekniske anlegg eller miljø, skal det inngås utbyggingsavtale med Nannestad kommune. Kommunen kan gjøre unntak der en utbyggingsavtale ikke anses som hensiktsmessig.

Følgende forhold skal avklares gjennom utbyggingsavtale:

- Tidspunkt for utbygging og dens omfang.
- Universell utforming av byggverk og uteområder.
- Kommunal forkjøpsrett og tildelingsrett.

- Kommunal overtakelse av tekniske og grønne anlegg, og forutsetninger for slik overtakelse.
- Opprettelse av sameie, borettslag etc. for å legge til rette for at beboerne selv kan drifte og vedlikeholde fellesområder.
- Kommunens krav til kvalitet og estetikk.
- Utbyggers plikter må avklares i utbyggingsavtale, herunder blant annet:
- Finansiering og utbygging av tiltak som er nødvendig for å gjennomføre bestemmelser i henhold til aktuelt lovverk og reguleringsplaner.
- Utarbeidelse av skiltplan for utbyggingsområdet.
- Tiltak i forbindelse med trafikksikkerhet, herunder tiltak knyttet til kjørende og myke trafikanter.
- Driftsansvar av anlegg inntil kommunal overtakelse har funnet sted.
- Etablering av støyreduserende og sikkerhetsmessige tiltak som utbyggingen krever.
- Kravene i VA-norm og vegnorm, samt renovasjonsforskrift for Nannestad kommune.
- Redegjørelse for flomveger og overvannshåndtering.

Utbyggingsavtale skal primært fremlegges til politisk vedtak samtidig som tilhørende reguleringsplan fremmes for sluttbehandling/vedtak. Der behovet for utbyggingsavtale ikke er tilstrekkelig utredet før planvedtak fattes, kan utbyggingsavtale inngås ved et senere tidspunkt, men før rammetillatelse gis.

3. Veg, vann, avløp, overvann og renovasjon

3.1 Veg, vann og avløp

(Pbl. §§11-9 nr. 3, 11-10 nr. 2)

Til enhver tid gjeldende vegnorm, VA-norm og veiledninger for kommunen, skal legges til grunn ved prosjektering, herunder utarbeidelse av reguleringsplaner.

Statens vegvesen «Rammeplan for avkjørsler» er juridisk bindende, og skal tas i betraktning ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved byggesaksbehandling, der dette er relevant.

I byggeområdene og i LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med **vedlagt temakart** *Rammeplan for avkjørsler* datert 27.09.2018.

a. Rødt - Meget streng holdning
   Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun i samsvar med stadfestet regulering.
b. Blått - Streng holdning
   Antall avkjørsler til vegen må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler. Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten av det foreligger stadfestet reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller tekniske krav.

Utvidet bruk av boligavkjørsler til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

c. Grønt - Mindre streng holdning

Antall avkjørsler til vegen bør begrenses. Dette gjelder også driftsavkjørsler.
Nye avkjørsler bør primært tilknyttes eksisterende avkjørsel og plasseres med tanke på framtidige utviklingsmuligheter.
Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt kunne innvilges.

d. Øvrige veger - Lite streng holdning

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis der tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Adkomst kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

3.2 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og åpent, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs.

Ved fortetting, planlegging av nye utbyggingsområder, opparbeidelse av veger, eller endringer av eksisterende forhold skal overvannshåndteringen vies ekstra oppmerksomhet. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas.

Bruk av gater, veger, parkeringsplasser, grøntanlegg etc. til fordrøyning på overflate må utredes. denne sammenheng må det vurderes evakueringsløp (flomveger) på overflaten, slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.

Ved dimensjonering skal det benyttes klimafaktor på 1,5.

Det vises bl.a. til kommunens «Overvannsstrategi» og «Områdespesifikk overvannsplan» (2018), samt VA-norm (2012).

3.3 Renovasjon

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

Til enhver tid vedtatt og gjeldende kommunal renovasjonsforskrift legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Veger, fellesplass for avfallsdunker og snuplasser skal dimensjoneres for stor lastebil og i tråd med renovasjonsforskriften.

4. Rekkefølgebestemmelser

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

4.1 Generelle rekkefølgebestemmelser

Før utbygging må det være etablert:

1. elektrisitetsforsyning
2. vann- og avløpsnett til og langs tomten/byggeområdet.
3. adkomst fra offentlig veg fram til og langs tomten/byggeområdet.
4. gangveg/fortau fram til barneskole og ungdomsskole (evt. fram til nærmeste bussholdeplass dersom området ligger mer enn 4 km fra skolene).

Før fradeling er det tilstrekkelig at ovennevnte er sikret.

4.2 Spesielle rekkefølgebestemmelser

1. *B30: Før utbygging må ny/utbedret vegforbindelse fra fv. 527 Åsvegen til fv.120 være bygget. (B30 er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
2. *B26a: Før utbygging må Øyungsvegen oppgraderes fram til oppgradert veg ved Harstadbekken/Eltonåsen hageby. Dette ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan. (B26a er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
3. Innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme skal det i tidlig fase ved regulering/utbygging innledes dialog med konsesjonshaver om tilknytning til fjernvarme. Områdene er vist med bestemmelsesgrense i **vedlagt temakart** *Konsesjonsområder – fjernvarme* datert 22.02.2019**.**

5. Utforming av eksisterende og framtidige boligområder

5.1 Fortetting innenfor eksisterende boligområder

Det tillates én tomannsbolig, eller én enebolig med evt. i tillegg én søknadspliktig sekundærleilighet, per fradelt boligtomt.

Oppføring av garasje, uthus, anneks e.l., med tilknytning til vann- og avløpsnett på bebygd eiendom kan tillates på følgende vilkår:

- Bygningen skal ikke anvendes som boenhet.
- Bygningen kan ikke ved et senere tidspunkt omdisponeres til selvstendig boenhet, eller fradeles på bakgrunn av at bygningen har potensial til å være en selvstendig boenhet.

5.2 Byggetiltak innenfor eksisterende boligområder

På bebygd eiendom innenfor arealer avsatt til eksisterende boligområde kan ethvert tiltak i samsvar med plan- og bygningsloven, reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, oppføres etter søknad. Det vises til byggesaksforskriften (SAK10) for informasjon om tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling.

5.3 Plassering av byggverk

Plassering av byggverk skal planlegges med hensyn til tilpasning til terreng, god arkitektonisk utforming, eksisterende bygningsstruktur, visuelle kvaliteter, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov.

Ved plassering av byggverk skal det også tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.

Det skal tilstrebes massebalanse i alle byggetiltak og utbyggingsprosjekter.

5.4 Utnyttelsesgrad

For uregulerte områder eller for regulerte boligområder med lavere utnyttelse, settes maksimal tillatt grad av utnyttelse til BYA = 30%. For øvrige områder skal grad av utnyttelse vurderes i forbindelse med område- og/eller detaljregulering.

5.5 Parkering

Parkeringskrav fastsettes i reguleringsplan, med maksimalt antall parkeringsplasser per enhet.

Ved beregning av grad av utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse beregnes minimum 18 m^2 per biloppstillingsplass.

For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes areal til to parkeringsplasser, hvorav én under tak. For sekundærleiligheter skal det avsettes areal til én parkeringsplass.

Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det samtidig oppføres én parkeringsplass per boenhet under tak.
I sentrumsnære områder skal parkering fortrinnsvis plasseres under terreng/bebyggelse.

5.6 Byggegrenser langs offentlige veger

(Pbl. § 11-9 nr. 5, veglova § 29)

For ny bebyggelse som ikke er hjemlet i vedtatt reguleringsplan gjelder en generell byggegrense på 50 m fra E16 og 30 m fra fylkesveger, målt fra senterlinje veg.
For kommunale veger i uregulerte områder gjelder en byggegrense på 15 m.

Unntak:
Byggegrensen er 15 m for tiltak på bebygde eiendommer langs følgende fylkesveger:
Fv.527.01 (Åsvegen), Fv.527.02 (Austaddalsvegen), Fv. 527.03 (Hombledalsvegen), Fv. 527.04 (Holtervegen), Fv. 528.01 (Gamle Hadelandsveg), Fv. 528.02 (Slettmovegen/ Økrivegen), Fv. 529.01 (Engervegen), Fv. 529.02 (Preståsvegen) Fv. 526.01 (Sundbyvegen) og Fv. 530.01 (Aurvegen).

Byggegrensen gjelder ikke for mindre tiltak jf. § 2.1, forutsatt at disse ikke plasseres nærmere vegen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.

5.7 Byggegrense ift. offentlig VA-nett

Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ved oppføring av ethvert byggetiltak gjelder en generell byggegrense på 4 meter fra offentlige vann-, avløp- og overvannsledninger, jf. VA-norm for Nannestad kommune m.fl. pkt. 8.7.
Kommunal drift kan vurdere unntak på særskilte vilkår etter søknad.

5.8 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og oppføring av nye boenheter skal følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet legges til grunn:

Bebyggelsestype:	**MUA per boenhet:**
Enebolig	300 m^2

Tomannsbolig	200 m^2
Konsentrert småhusbebyggelse	150 m^2
Sekundærleilighet	50 m^2
Blokk- og terrassehus	MUA vurderes i reguleringsplanarbeidet

Minste uteoppholdsareal er den delen av tomten som er ubebygd, samt fellesarealer som kan benyttes til opphold. Balkong, takterrasse og platting som ikke er overbygd, kan regnes inn i MUA. Areal brattere enn 1:3, samt arealer benyttet til parkeringsplass og felles adkomst skal ikke medregnes som uteoppholdsareal.

Arealkrav skal dekkes innenfor tomta som bygningen ligger på.

Ved planlegging av mer enn 4 boenheter, skal det avsettes minst 20 m^2 per boenhet til lekeplass.

For hver 10. boenhet skal det avsettes areal til inngangslekeplass med maksimal avstand på 50 meter fra bolig. Lekeplassen skal være minst 200 m^2. Lekeplassen skal inneholde sandkasse og/eller lekeapparater for barn i alderen 2-6 år.

For hver 30. bolig skal det avsettes areal til nærlekeplass, i tillegg til inngangslekeplassene. Lekeplassen skal være minst 1000 m^2, ligge sentralt i boligområdet, og ikke ha en større avstand fra boligene enn 200 m. Lekeplassen skal inneholde arealer til aking, ballek og/eller lekeapparater for barn i alderen 5-13 år.

For hver 100. bolig skal det foreligge en strøkslekeplass i nærliggende område egnet for ballaktivitet, i tillegg til inngangslekeplassene og nærlekeplassene. Lekeplassen skal være på minst 1500 m^2, og inneholde arealer som gir rom for aktiviteter som ballspill, skøyter, skateplass, samt park- og naturareal med vegetasjon.

I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides utomhusplan for utforming av lekeområder. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet/friområdet være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

Retningslinjer:
Utearealer skal utformes etter prinsippet om universell utforming der naturgitte forutsetninger ligger til rette for dette.

Utformingen skal tilpasses naturlige forhold og gi variasjon i utfordring og stimulering til brukerne.
Det skal i byggesaker og reguleringssaker redegjøres for hvordan prinsippet er ivaretatt. Konkrete løsninger skal vises på utomhusplaner, illustrasjonsplaner eller i reguleringsplaner.

Uteoppholdsarealer skal plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima.

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende, ha en hensiktsmessig form og være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Arealet skal være sikret mot støy, forurensning, trafikk eller annen helsefare.

For lekeplasser gjelder at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
T-2/08 «Om barn og planlegging» skal legges til grunn for utforming av lekeplasser.

5.9 Grøntarealer

(Pbl. § 11-9 nr.6)

Innenfor byggeområdene skal det avsettes grøntområder (buffersoner, fellesarealer). Disse skal søkes tilrettelagt som en sammenhengende grøntstruktur, hvor det kan anlegges gang-/sykkelstier og skiløyper som forbinder boligområder, sentrumsfunksjoner, skoler og barnehager og skog/mark. I næringsområder skal det legges vekt på bevaring av grøntarealer i ytterkanten av områdene. Sammenhengende, eksisterende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Grøntarealer, buffersoner og utearealer skal opparbeides i henhold til reguleringsplan før bebyggelse tas i bruk. Hensikten med bruk av arealet skal spesifiseres og en skjøtselsplan eventuelt utarbeides. Stedstypisk, naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Viktige trær, trerekker, alléer og eksisterende vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. Skog bør derfor ikke fjernes før dette er vurdert.

Grøntbelter skal være beplantet på hensiktsmessig måte for å ivareta trekk- og skjulemuligheter for vilt. Ved opparbeidelse av området samt ved plassering av bebyggelse/inngjerding, skal det tas hensyn til vilttrekk, beitedyr og allmennhetens ferdsel.

Retningslinjer:
Turdrag skal ha en bredde på minimum 20 meter, og kan tilpasses i noe varierende bredde gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

5.10 Støy

(Pbl. §11-9 nr.6)

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker, samt bygge- og anleggsvirksomhet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større byggetiltak innenfor støysoner skal utbygger/tiltakshaver tegne inn og beskrive ev. støytiltak.

Deler av boligområder i Nannestad tettsted og i Åsgreina ligger innenfor gul flystøysone etter oppdaterte støysonekart (Avinor – støysoner 2016-2027, dat. 01.11.2017) og beregnes som avvikssoner i henhold til T-1442.

Det vises til siste oppdaterte støysonekart fra Avinor og fra Statens vegvesen.

6. Masseforvaltning

6.1 Generelle bestemmelser

Ved all forvaltning av masser skal gjenbruk stå sentralt. Ved utbygging skal det utarbeides massehåndteringsplan.

Etablering av masseuttak, -mottak eller -deponi, samt utvidelse av eksisterende masseuttak, skal kun skje i tråd med vedtatt reguleringsplan.

Ved etablering av masseuttak, -mottak eller -deponi skal det særlig legges vekt på nærhet til sentrale utbyggingsområder for å minimalisere transportbehovet. Hensynet til miljø, jordvern, avrenning, samfunnssikkerhet og lokalsamfunn skal ivaretas.

For alle masseuttak, -mottak og -deponi i drift, skal det foreligge en godkjent driftsplan i henhold til mineralloven.

6.2 Grus- og pukkressurser

Innenfor områder med mulig drivverdige råstoffressurser skal det vurderes utnytting av ressursene før det tillates tiltak som vanskeliggjør framtidig råstoffutvinning. Se kart fra NGU.

7. Naturmiljø, flom og erosjon

7.1 Forbud mot tiltak og arbeid langs vann og vassdrag

(Pbl. §§1-8, 11-9 nr.5, 11-11 nr.5)

De vernede vassdragene Leiravassdraget, Hurdalsvassdraget og Oslomarkvassdragene, berører arealer i Nannestad kommune. Disse vassdragene inkludert deres nedbørsfelt er underlagt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Inntil 100 meter langs følgende vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes: Honsjøen, Hona, Kvernsjøen, Kverndøla, Stråtjern, Hæra, Sogna, Rotua, Hurdalssjøen, Løysa og Leira.

Inntil 30 meter langs øvrige vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1, eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes.

I og ved eksisterende byggeområder gjelder byggeforbudssone på 30 meter langs vassdrag, dersom det ikke i regulerings- eller bebyggelsesplan vedtatt før denne kommuneplanen, er angitt andre byggegrenser.

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes i reguleringsplaner.

Bekkelukking er ikke tillatt.

Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal mulighet for gjenåpning vurderes.

Kommunen kan tillate opparbeidelse av turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 30 meter.

Unntak:
Forutsatt at det ikke medfører negative konsekvenser for vannføring, vannkvalitet, dyre- og planteliv eller ferdsel for allmennheten, er følgende tiltak unntatt fra forbudet i denne bestemmelsen:

- Naturvennlige tilretteleggingstiltak for friluftsliv/rekreasjoner for allmennheten etter godkjenning av kommunen.
- Hydrotekniske anlegg i landbruket.
- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg.
- Fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom, forutsatt at disse ikke plasseres nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Restaurering av demninger.
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg.
- Tiltak ved flomsikring.

Unntakene fritar ikke fra søknadsplikt.

Retningslinjer:
Vassdragsområdene skal underlegges en differensiert forvaltning jf. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Forvaltning av vassdragene Honsjøen, Hona, Kvernsjøen, Kverndøla, Stråtjern og Leira oppstrøms bru fv. 528.02 ved Slettmoen med tilhørende 100 m belte, forvaltes iht. vassdragsområder i klasse 3.

Forvaltning av vassdragene Hæra, Sogna, Rotua, Hurdalssjøen, Løysa og Leira nedstrøms bru fv. 528.02 ved Slettmoen med tilhørende 100 m belte, forvaltes iht. vassdragsområder i klasse 2.

7.2 Særlig om vurdering av sikkerhet mot flom og erosjon

Byggegrensene under 7.1 ivaretar i de fleste tilfeller også sikkerhet mot flom, jf. NVEs veileder 2/2011- Flaum- og skredfare i arealplanar (for elver/bekker mindre enn 20 km^2 nedbørfelt er i de fleste tilfeller en avstand 20 meter på hver side tilstrekkelig, for større vassdrag 50-100 meter).

På flate elve- og bekkesletter vil flom ha større utstrekning. NVEs aktsomhetskart for flom må da benyttes i tillegg til ovennevnte, som grunnlag for om flomfare må utredes nærmere. Aktsomhetskartet er basert på en grov terrengmodell og er derfor ikke nøyaktig.

Ved bratte elve- og bekkeløp, spesielt i områder med breelv- og elveavsetninger, bør det vurderes om det kan være erosjonsfare også utenfor byggegrensene i 7.1. Se løsmassekart fra NGU. Det gjelder også bekke- og elvevifter der bekken eller elva gjennom tidene har endra løp.

Reell flom- og erosjonsfare, jf. byggteknisk forskrift § 7.2, må utredes senest på reguleringsplannivå. Om det ikke er gjort, må sikkerhet mot flom være dokumentert på lik linje som i en reguleringsplan, før tiltak igangsettes.

Utredningen må bl.a. vurdere fare for skade pga. begrenset kapasitet på bruer, kulverter, bekkelukkinger og andre anlegg.

7.3 Utbygging i beiteområder

(Pbl. §11-9 nr. 6)

Ved utbygging av områder som berører beiteområder, plikter tiltakshaver å ta hensyn til dette. Hyttefelt tillates ikke gjerdet inn/avsperret slik at beite og dyrenes bevegelse blir hindret. Dersom etablert sperregjerde/beitegjerde åpnes eller må flyttes, plikter tiltakshaver å sikre med port/ferist, eller flytte sperregjerde.

7.4 Verdifull natur, biologisk mangfold og landskap

(Pbl. §11-9 nr. 6, naturmangfoldloven §§8-12)

Reguleringsplaner

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det vurderes hvordan natur og biologisk mangfold berøres, og om nødvendig gjennomføres en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold. Det skal i så fall gjennomføres naturtyperegistrering og artsinventering i felt. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje.

Ved planarbeid som berører naturtyper av nasjonal og regional verdi, samt rødlistete naturtyper med lokal verdi og viktige vilttrekk, skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for flora og fauna være en viktig premiss for planarbeidet, og konsekvensene for naturmiljø skal utredes.

Gjennom den naturfaglige utredningen skal det også registreres fremmede arter i felt, og det skal legges fram tiltak for fjerning av de fremmede artene som i svartelista er plassert i risikokategori Svært høy risiko (SE) og Høy risiko (HI).

Gjennomføring av tiltak

Ved gjennomføring av tiltak skal mulig konsekvenser for biologisk mangfold vurderes. Tiltak som kan påvirke rødlistearter bør unngås og det skal legges fram tiltak for fjerning av eventuelle fremmede arter som er i svartelista.

I områder som gjennom kommunens naturtyperegistreringer er av nasjonal eller regional verdi (tilsvarende kategori A = svært viktig og naturverdi B = viktig) skal tiltak som kan forringe naturverdiene unngås. I områder som omfatter naturverdier av lokal verdi (tilsvarende naturverdi C = lokalt viktig) skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene tilstrebes unngått.

Det vises til kommunedelplan for naturmangfold vedtatt 26.03.2019.

Retningslinjer:
Viktige landskapstrekk i Nannestad er ravinelandskapet med Leira og Hæra med sammenhengende grøntstruktur, jordbrukslandskap og åsområdene.

Åsprofiler, landskapssiluetter og stedstypisk vegetasjon skal ivaretas. Spesielle landskapsformasjoner og landskapstrekk skal ivaretas, inkludert sammenhengende grøntstruktur fra marka til ravinelandskapet, samt sammenhengende grøntstruktur i jordbrukslandskapet. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende terreng.

Kommunedelplan for naturmangfold med temakart for biologisk mangfold skal legges til grunn for all kommunal saksbehandling der det er relevant. Ved gjennomføring av tiltak med risiko for skade på naturmangfold skal det vurderes hvordan skade på naturmangfoldet kan unngås, og det skal utføres avbøtende tiltak.

8. Kulturminner og kulturmiljø

8.1 Kulturminner og kulturmiljø

(Pbl. §11-9 nr. 7)

Kommunedelplan for kulturminner med vedlegg, datert 14.06.2016, viser delområder med interessante kulturminnemiljø. Disse skal bevares i så stor grad som mulig. Delområdene er lagt inn som hensynssoner på **vedlagt temakart**, jf. 11.10.

Kommunedelplanen inneholder også bl.a. en oversikt over de objekter som ble ansett å representere høyest verdi ut i fra et kulturminneperspektiv.

Det finnes flere eldre bygninger som har en kulturminneverdi også utenfor utvalgte områder.

Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse som er SEFRAK-registrert og/eller som er omtalt i kulturminneplanen, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen før vedtak fattes. Dersom kulturminnene kan ha regional og/eller nasjonal verdi, som bl.a. bygninger oppført før 1850, skal saken oversendes fylkeskommunen for uttalelse

Retningslinjer:
Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.
Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal det opprinnelige eller eldre eksteriør-messige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking bevares i så stor grad som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres framfor hel utskiftning.

Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø, skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.

Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. På enkelte gårdstun bør tunuttrykket ivaretas med tradisjonell utforming, fargesetting og plassering. Eventuelle nye bygningsvolum i området bygges i tilknytning til, og underordner seg den eksisterende bygningsmassen, eller plasseres i randsoner på en måte som lar nybygget gli inn i landskapet.

9. Næringsvirksomhet

(Pbl. §§11-7, 11-10)

9.1 Krav til byggeområder avsatt til næringsformål

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal følgende legges til grunn:

- Parkeringsplasser skal dekkes innenfor de respektive byggeområdene.
- Bygningers høyde skal tilpasses og trappes ned mot tilgrensende boliger for å bidra til at næringsbygg ikke får en dominerende virkning.
- Det skal i ytterkant av næringsområdene reguleres inn grønnstruktur med tilstrekkelig bredde og kvalitet, for å skape nødvendig buffer, skjerme mot innsyn og dempe ev. fasader. Den skal ev. også ivareta vilttrekk og allmennhetens ferdsel.

I områder avsatt til næringsformål tillates ikke anlegg som er sjenerende ved lukt, støy eller annet.

9.2 Krav/tillatelser i tilknytning til enkeltområder

1. N5a+b, N6a+b, N7a+b, N15b: Kommersiell parkeringsvirksomhet er ikke tillatt.
2. N10: Før utbygging må planlagt ny veg (diagonalen) fram til og langs med utbyggingsområdet, være bygget.
3. N12: Ved regulering må bruksformålet relateres til vegservice, plasskrevende virksomhet eller lignende.
4. N20: For Nannestad alderspensjonat tillates i tillegg til næringsvirksomhet, et begrenset antall boligenheter.

10. Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (LNF)

10.1 Bestemmelser til LNF-områder

(Pbl. §11-11)

Bebyggelse og tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt. Se også veileder «Garden som ressurs», H-2401 (2017).

Oppføring av ny boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål.

Bruksendring av fritidsbebyggelse til bolig kan tillates såfremt rekkefølgebestemmelsene i pkt. 4.1 er oppfylt.
Ved vurderingen skal også følgende hensyn vektlegges:

1. Eiendommen ligger i et område som overveiende består av helårsbebyggelse.
2. Eiendommen ligger ikke i støyutsatte områder, i naturvernområde eller i hensynssoner.
3. Tiltaket må ikke gi negative konsekvenser for landskaps- og miljøverdier.

Oppføring av kårbolig kan tillates dersom landbruksmyndighetene vurderer at det er behov for det. Kårbolig som ligger på tunet kan ikke fradeles.

Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som kan gi vesentlige virkninger for naturmangfold, naturmiljø, kulturminner, vannføring eller vannkvalitet.

Hestehold må følge forskrift om hestevelferd og forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav. Eiendommen må være skikket for formålet.

Etablering av ridebane krever søknad etter jordlovens § 9.

Når mottak av masser er hovedformål og forbedring av landbruksjord er en bieffekt, er det ikke i henhold til LNF-formålet. Se da kapittel 6.

Tilførsel av eksterne masser som medfører mer enn 3 meter terrengavvik eller er over 1 dekar i utstrekning krever søknad om tiltak.

Unntak:
På eiendommer med eksisterende boenheter kan i tillegg tillates følgende:

- Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus, samt etablering av sekundærleilighet i eksisterende bolig.
- Rehabilitering og oppføring av ny boenhet som følge av at eksisterende boenhet har forfalt/brent.
- Oppføring av VA-anlegg.

På eiendommer fradelt etter forrige kommuneplan (vedtatt 29.10.2013), kan det gis tillatelse til oppføring av én enebolig.

10.2 Spredt boligbygging

Innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse, tillates det oppført 3 eneboliger totalt for alle områdene per kalenderår. De aktuelle områdene er Sandsnesseter, Åsgreina nord, Kopperudmoen og Vålaugsmoen/Gamle Hadelandsveg i Maura.

Øvrige bestemmelser gjelder, herunder rekkefølgekravene i 4.1.

10.3 Tiltak innenfor marka (Romeriksåsen)

Marka er LNF-område etter plan- og bygningsloven (jf. Markaloven). Bygge- og anleggstiltak er forbudt (pbl § 1-6). Forbudet omfatter ikke landbrukstiltak og tiltak som nevnt i pbl § 1-3 annet ledd, eller som inngår i vedtak etter § 6-4 tredje ledd i samme lov.

Igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka krever tillatelse av departementet. Kommunens endelige vedtak om arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, må stadfestes av departementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven.

Etablering av stier og løyper krever tillatelse etter Markaloven. Anleggelse av større løyper krever tillatelse fra kommunen og reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

11. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene

(Pbl. §11-8, 3.ledd)

11.1 Geotekniske fare- og vurderingsområder (H310_1 og 2)

Tidligere kartlagte kvikkleiresoner (Program for økt sikkerhet mot leirskred, Evaluering av risiko for kvikkleireskred, Nannestad kommune, 2004) er vist med hensynssone H310_1 i **vedlagt temakart** *Faresone ras- og skred* datert 22.02.2019**.** Her er det påvist reell fare for kvikkleireskred, men de omfatter bare større soner og bare områder som kan skli ut (løsneområder). Det kan være forekomster av andre, mindre kvikkleiresoner og utløpsområder for skred utenfor hensynssonene.

Utenfor de kartlagte kvikkleiresonene er marin grense (ca. 200 moh.) brukt som avgrensning av områder hvor det kan det finnes kvikkeleire. Områdene er vist med hensynssone H310_2 i **vedlagt temakart** *Marin grense* datert 22.02.2019.

Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og NVEs veileder 7/2014 - Sikkerhet mot kvikkleireskred. Områdestabiliteten skal være dokumentert som sikker før tiltak igangsettes og senest på reguleringsplannivå. For byggesaker som er unntatt krav om reguleringsplan må områdestabiliteten være dokumentert på lik linje som i en reguleringsplan, før tiltak igangsettes.

Se også bl.a.:

- Kart fra NGU som viser «marin grense og mulighet for marin leire»
- Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner

11.2 Flystøysoner (H210/H220/H290) og støy fra Forsvaret (H220)

Det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål.

Unntak:

Innenfor gul flystøysone gjelder følgende unntak:

- Nye boenheter innenfor avvikssonene (H290_1 og 2).
- Fortetting innenfor Løken I og II
- Rehabilitering og oppføring av ny boenhet som følge av at eksisterende boenhet har forfalt/brent
- Sekundærleilighet
- Kårbolig

Krav om innendørs støy gjelder uansett.

11.3 Restriksjonsgrense rundt flyplass (H190)

Alle nye forslag til reguleringsplaner innenfor sikringssonene skal sendes Avinor til uttalelse. Mer spesifikke bestemmelser ift. restriksjonsplan og byggerestriksjonsplan innarbeides etter nærmere anvisning fra Avinor.

Innenfor hensynssone H190_1 gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplan for Oslo Lufthavn, Avinors tegning ENGM-P-08. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli utført av Avinor.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 skal angi maksimal tillatt byggehøyde på plankartet og/eller i bestemmelsene i planen. Ingen del av bygning/anlegg skal bryte hinderflaten.

Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor/ Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning.

Ved søknad om oppføring av nye bygninger og anlegg som bryter koter (røde streksymboler) innenfor hensynsonene H190_2 på Avinors tegning ENGM-P-09, skal det foreligge en radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse.

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i innflygingsområder til lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Det må gjøres turbulensvurderinger før det tillates nye bygg og anlegg i nærområdet til rullebanen.

11.4 Hensynssoner for nettanlegg (H370_1 og 2)

Hensynssonene viser sentral- og regionalnettets luftledninger. Hensikten er å ivareta sikkerheten for personer og materielle verdier. Tiltak som berører hensynssonene må vurderes nærmere, bl.a. i samråd med netteier.

11.5 Sikringssone/hensynssone - nedslagsfelt for drikkevann (H110)

Innenfor nedbørsfelt for drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann, jf. drikkevannsforskriften: FOR-2016-12-22-1868 . Dette gjelder nedbørsfelt Bjertnessjøen, Gimilvann og Harstadtjernet.

11.6 Sikringssone/hensynssone – område for grunnvannsforsyning (H120)

Innenfor område for grunnvannsforsyning – Nordmoen - er det forbud mot tiltak som kan forurense grunnvannet med tanke på områdets funksjon som drikkevannsforsyning.

11.7 Hensynssone for områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (H190)

Soner hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde er vist med skravur i plankartet. Innenfor disse sonene er arealformål og reguleringsbestemmelser som følger av reguleringsplanvedtaket gjeldende.

11.8 Verneområder etter naturvernloven og naturmangfoldloven (H720)

I Nannestad er 9 områder vernet etter naturvernloven. Disse ligger dels også i nabokommuner. Innenfor disse områdene gjelder tilhørende forskrifter. Områdene er:

- Gjerimåsan naturreservat, H720_1 Forskrift: FOR-2015-12-11-1516
- Romerike landskapsvernområde, H720_2 Forskrift: FOR-1985-11-01-1943
- Aurmoen landskapsvernområde, H720_3 Forskrift: FOR-1999-12-17-1423
- Snellingsrøysene og Skotjernfjellet naturreservat, H720_4 Forskrift: FOR-2017-12-15-2069
- Marifjell naturreservat, H720_5 Forskrift: FOR-2008-12-19-1450
- Nannestad kapellangård naturreservat, H720_6 Forskrift: FOR-2010-12-17-1630
- Rudskampen naturreservat, H720_7 Forskrift: FOR-2015-03-20-238
- Styggdalen naturreservat, H720_8 Forskrift: FOR-2017-12-15-2068
- Pipra og Storrsjøhøgda naturreservat, H720_9 Forskrift: FOR-2018-12-14-1942

11.9 Hensynssone nærfriluftsliv (H530)

Følgende nærfriluftsområder er spesielt innarbeidet i planen:

- Nærfriluftsområde Bjørkeåsen (H530_1)
- Nærfriluftsområder Maura (H530_2 og 3)
- Nærfriluftsområde Eltonåsen (H530_4)

Nærfriluftsområdet for Åsgreina vurderes i forbindelse med utarbeidelse av tettstedsanalyse for Åsgreina.

> **Retningslinjer:**
> Nærfriluftsområder er viktige å bevare i tilknytning til alle boligområder.
> Hensynssonen er ikke til hinder for nydyrking, beiting eller skogsdrift.

11.10 Hensynssoner for interessante kulturmiljø (H570_1 - 16)

Delområder med interessante kulturminnemiljø i Kommunedelplan for kulturminner med vedlegg, datert 14.06.2016, er lagt inn som hensynssoner på **vedlagt temakart** *Kulturminner: Hensynssone c) bevaring av kulturmiljø* datert 22.02.2019**.** Se også pkt. 8.1. For utfyllende informasjon om delområdene, se i kommunedelplanen.

1 Holter sentrum – fra kirke til prestegård (H570_1)
2 Øya/Ukkestad/Austad (H570_2)
3 Engervegen (H570_3)
4 Låke/Låkedalen (H570_4)
5 Nannestad kirke (H570_5)
6 Nannestad sentrum, Teiebyen (H570_6)
7 Slattum (H570_7)
8 Sø-Kringler (H570_8)
9 Kringlerdalen (H570_9)
10 Skjennum (H570_10)
11 Bjørke (H570_11)
12 Nannestadvegen fra Betania til Betel (H570_12)
13 Maura; Vålaugsvegen – fra Solheimkrysset til Morud (H570_13)
14 Gamle Hadelandsvegen (Totner/Åmot) og Buråslia (H570_14)
15 Stensgård (H570_15)

16 Moreppen (H570_16)

11.11 Utvalgt kulturlandskap i jordbruket: «Øya – Nordre Eik» (H510)

«Øya – Nordre Eik» ble i 2009 utpekt som utvalgt kulturlandskap i Akershus. Arealavgrensningen for området framgår på plankartet. Det er utarbeidet en forvaltningsplan for området som beskriver langsiktige målsettinger for istandsetting og skjøtsel av kulturlandskapet, og som er retningsgivende for arbeidet i området. Forvaltningsplanen er under revidering.

12. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl.§11-7 nr. 2)

12.1 Krav for enkelte områder

1. K3: Ved utarbeidelse av reguleringsplan for området skal det innarbeides gang- og sykkelvegforbindelse gjennom området med tilknytning til eksisterende gang-/sykkelvegnett i vest, sør og nord. Det skal også innarbeides rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring. Det tillates innenfor området etablert flyplasstilknyttet virksomhet, eks. flyoperative driftsfunksjoner, hangar, frakt/spedisjon, flyparkering, verkstedvirksomhet og administrative funksjoner tilknyttet disse.
2. K5: Området ved Piperudkrysset/E16 kan reguleres til kollektivknutepunkt, med mulighet for pendler-/innfartsparkering og ev. i kombinasjon med næring.

13. Krav til øvrige byggeområder

(PBL. §11-10)

13.1 Krav til øvrige byggeområder

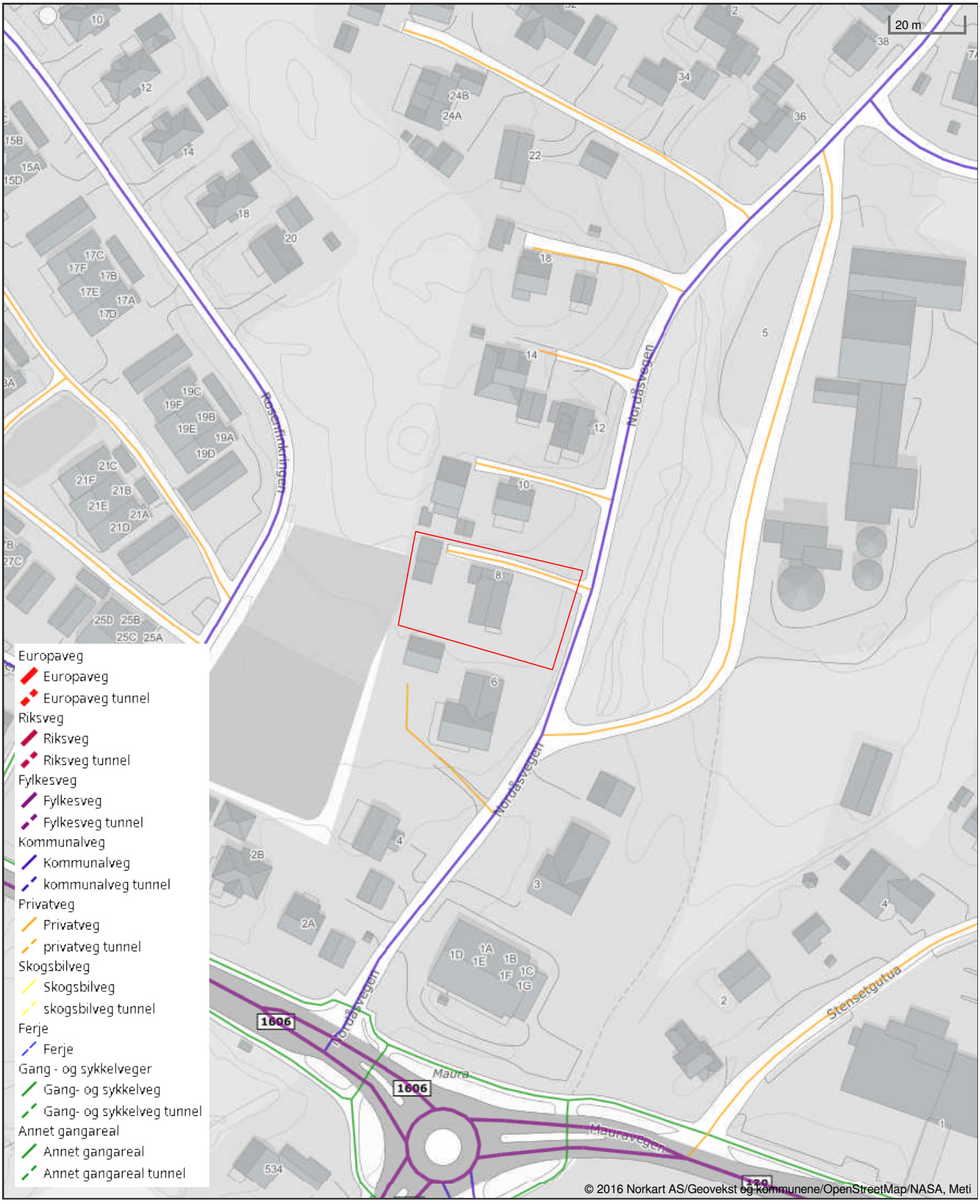
1. *B12: Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan innarbeides et grøntområde i østre del av området, i tilstrekkelig bredde for å ivareta skiløypetrasé. Denne skal også sikres gjennom anleggsperioden. (B12 er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
2. B18a+b: Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan tas særskilt hensyn til vilttrekk, overvannshåndtering og fare for kvikkleireskred.
3. BK1: Det kan innenfor delområde BK1 i reguleringsplan for Ramstadåsen (planID 09-05) tilrettelegges for noe næring i tilknytning til boligbebyggelse. Dette med hensikt å kunne etablere ev. nærbutikk i området.
4. *B30: Det skal i hovedsak tilrettelegges for åpen småhusbebyggelse. Kun 30 % av utbyggingen kan tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse. Dette må ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan for området. (B30 er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
5. A2: (Stabiliseringstiltak for fv. 120 ved Engelstadkorset) Innenfor området kan det gjennomføres nødvendige stabiliseringstiltak for fv. 120. Inngrep i dyrka jord må unngås og begrenses mest mulig. Eventuelle masser må være rene, naturlige masser som er egnet for matproduksjon, og eventuelt oppfylt dyrka areal må istandsettes til god

dyrkingskvalitet/LNF-formål. En reguleringsplan må inneholde konkrete forutsetninger for tilbakeføring til dyrka jord, og være i samsvar med regional plan for masseforvaltning.

6. F1: Det kreves utarbeidet reguleringsplan for området før utbygging kan skje. Det kan oppføres inntil 5 hytter innenfor området. Hver enhet kan ha et bruksareal på inntil 150 m^2, inkl. uthus. Dette må ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan.
7. Bjerke stadion: Ferdsel gjennom området skal sikres og området skal utarbeides i tråd med målene om å fremme områdets bruk som idretts- og rekreasjonsområde. Ivaretakelse av jordressurser må vurderes spesielt.

Utskriftsdato: 05.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3238 - 129/18//



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

Nannestad kommune

Grunnkart

Eiendom: 129/18
Adresse: Nordåsvegen 8
Dato: 05.09.2026
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



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.

Områdeanalyse

Eiendom	3238 129/18		
Utskriftsdato	05.09.2026	**Antall datasett**	98

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.

14 Berørte datasett

- Dyrkbar jord
- FKB-arealbruk
- Grus og pukk
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Tettsteder
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- FKB-AR5
- Flom - aktsomhetsområder
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag

84 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- FKB Tiltak
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Marin grense
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Villreinområder
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vernskog
- Vindkraftverk

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

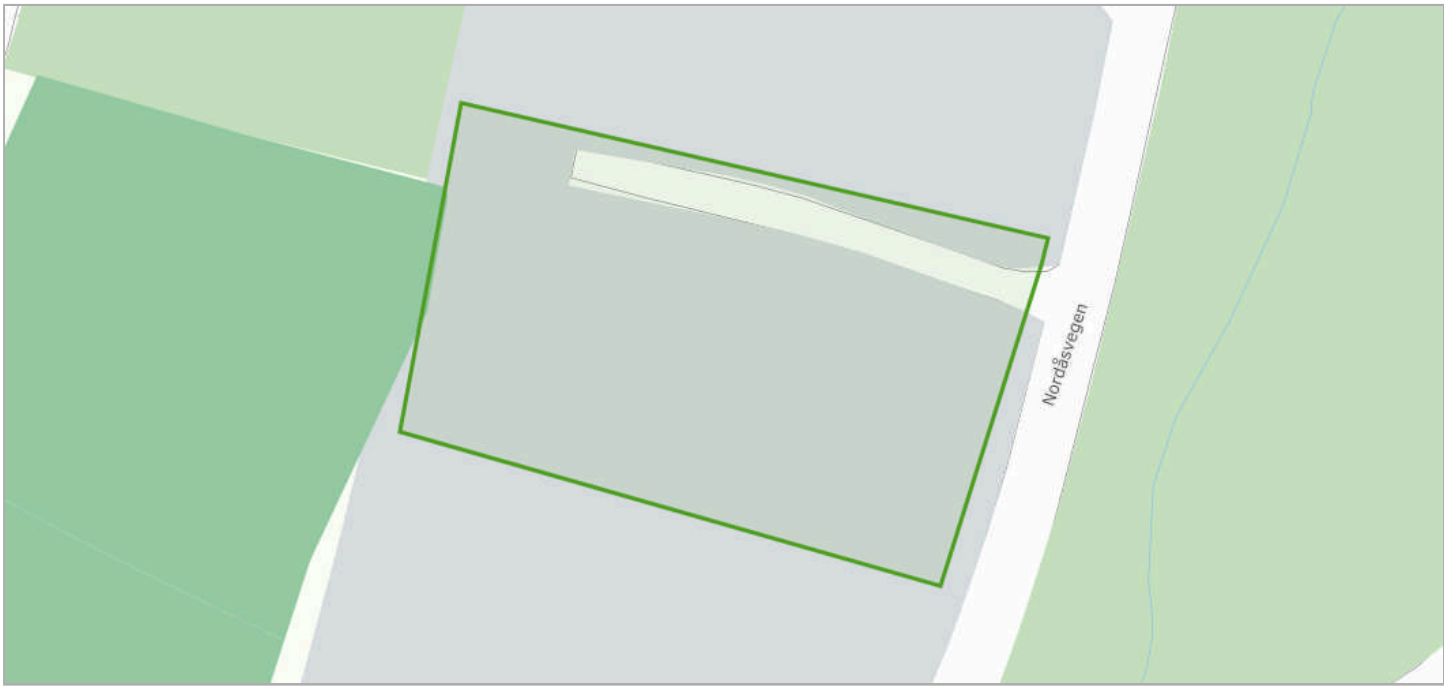
- Bebyggelse
- Skog
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykke egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
lekeplass

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Grus og pukk

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Sand og grusregistrering
Sand og grusregistrering

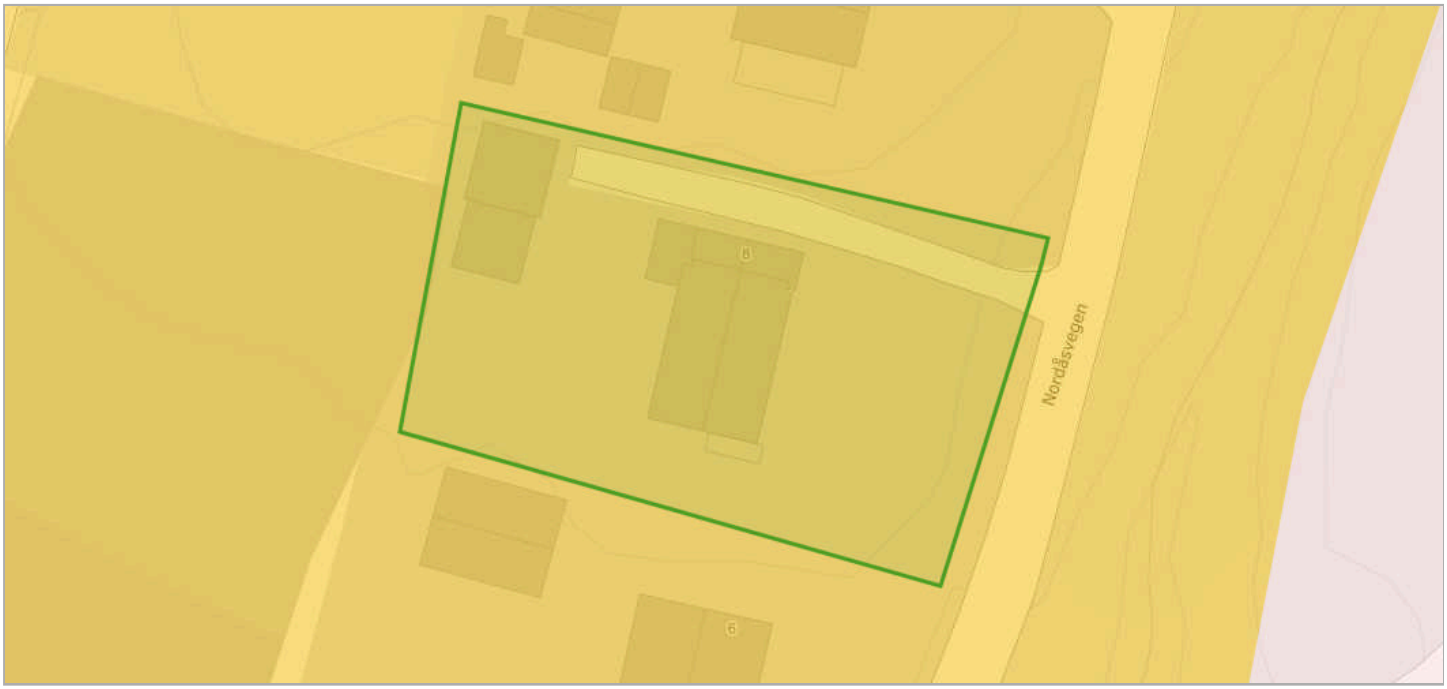
Grus- og Pukkdatabasen ved NGU inneholder opplysninger om de allle fleste grus- og pukkforekomster og uttakssteder i Norge for utnyttelse som råstoff for bygge- og anleggsvirksomhet. Databasen gir også informasjon om arealbruk, volum, driftsforhold, produsentnavn, kvalitet og hvor viktige ressursene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

Sand og grusregistrering

Forekomstid	Navn	Beskrivelse
238010	Maura	-

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være 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.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
- Breelvavsetning
- Bart fjell med tynt torvdekke

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring

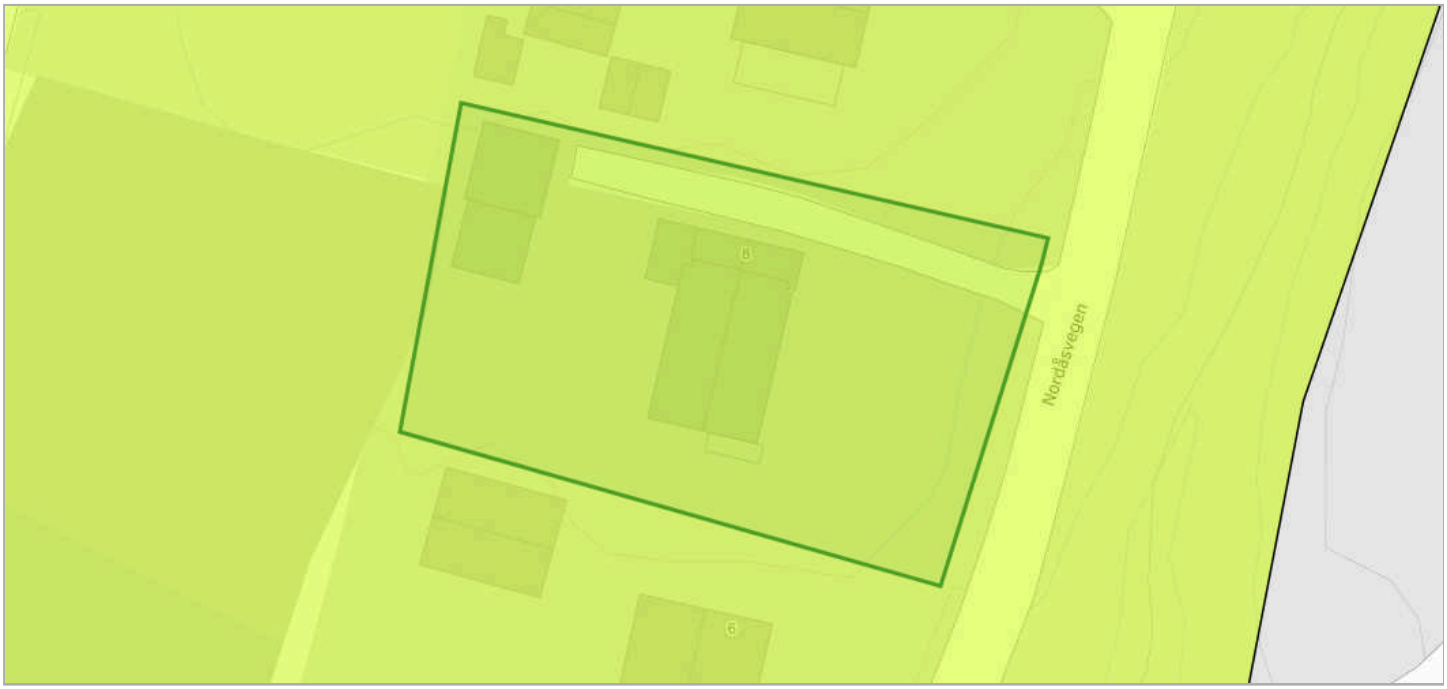
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM

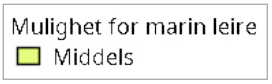
Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring



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.

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
middels	Breelvavsetning (Glasifluvial avsetning)

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

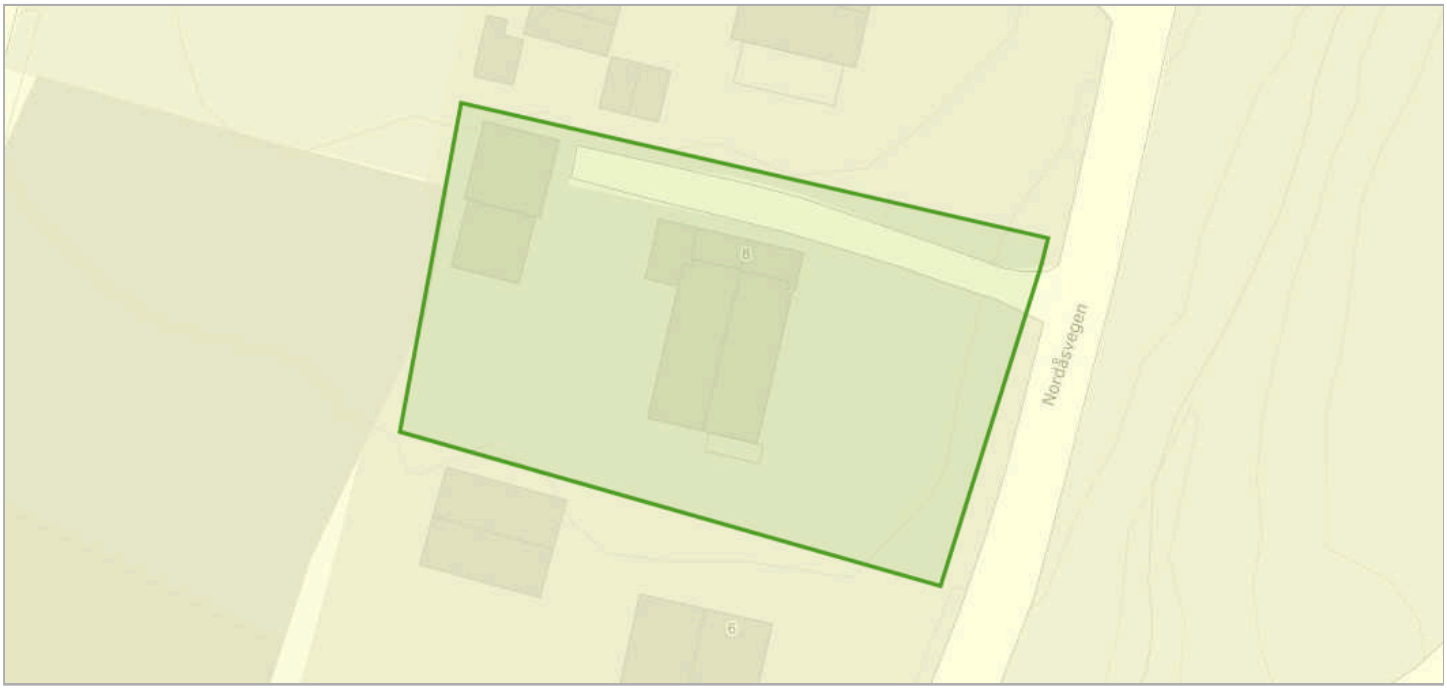
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, 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.

Objekter

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

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

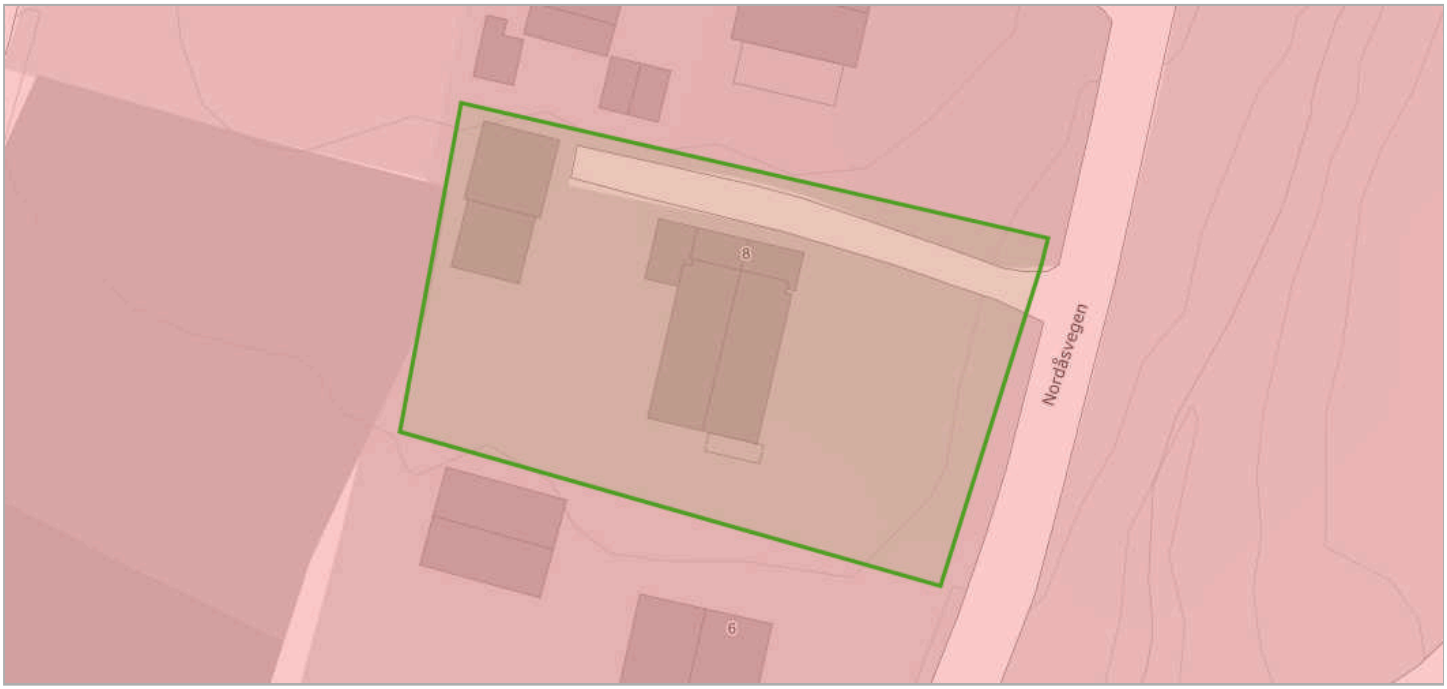
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og 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

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	26.08.2026



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

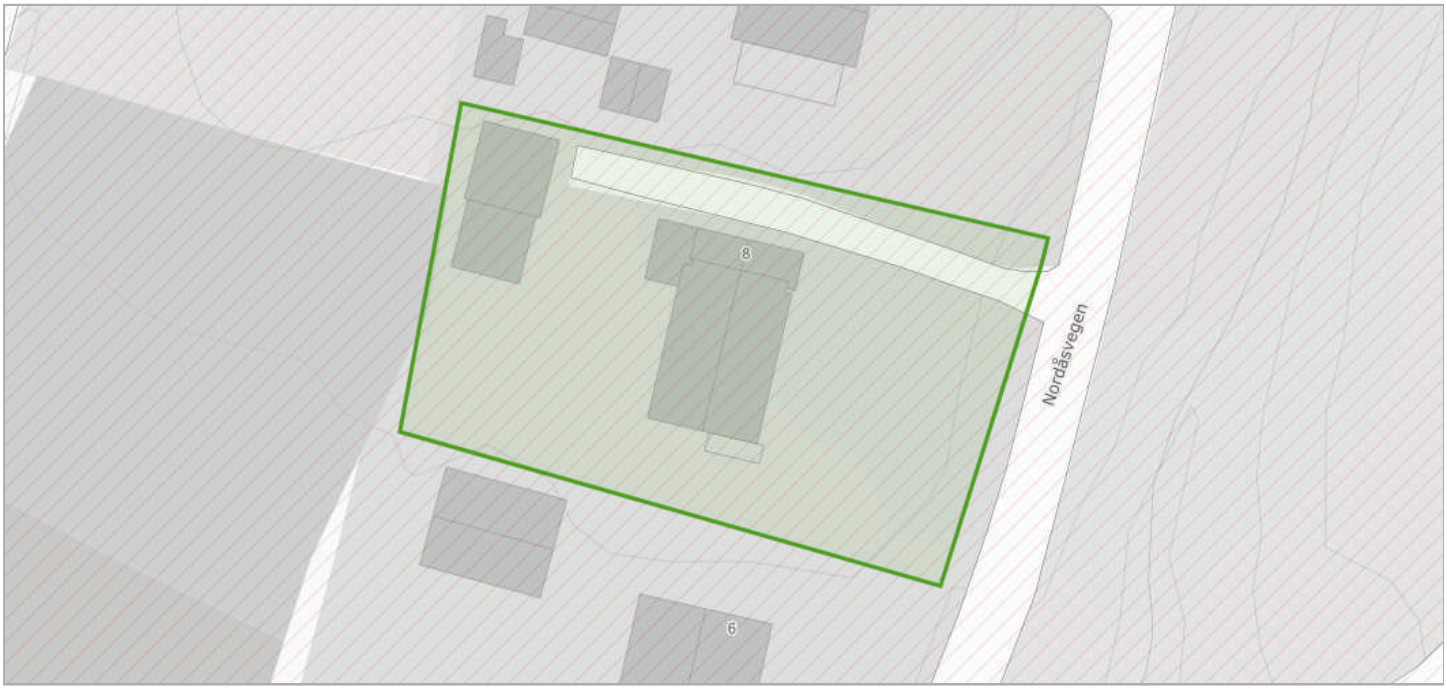
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0681	Maura	4602	2.25377631142968

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	25.08.2026



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

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg

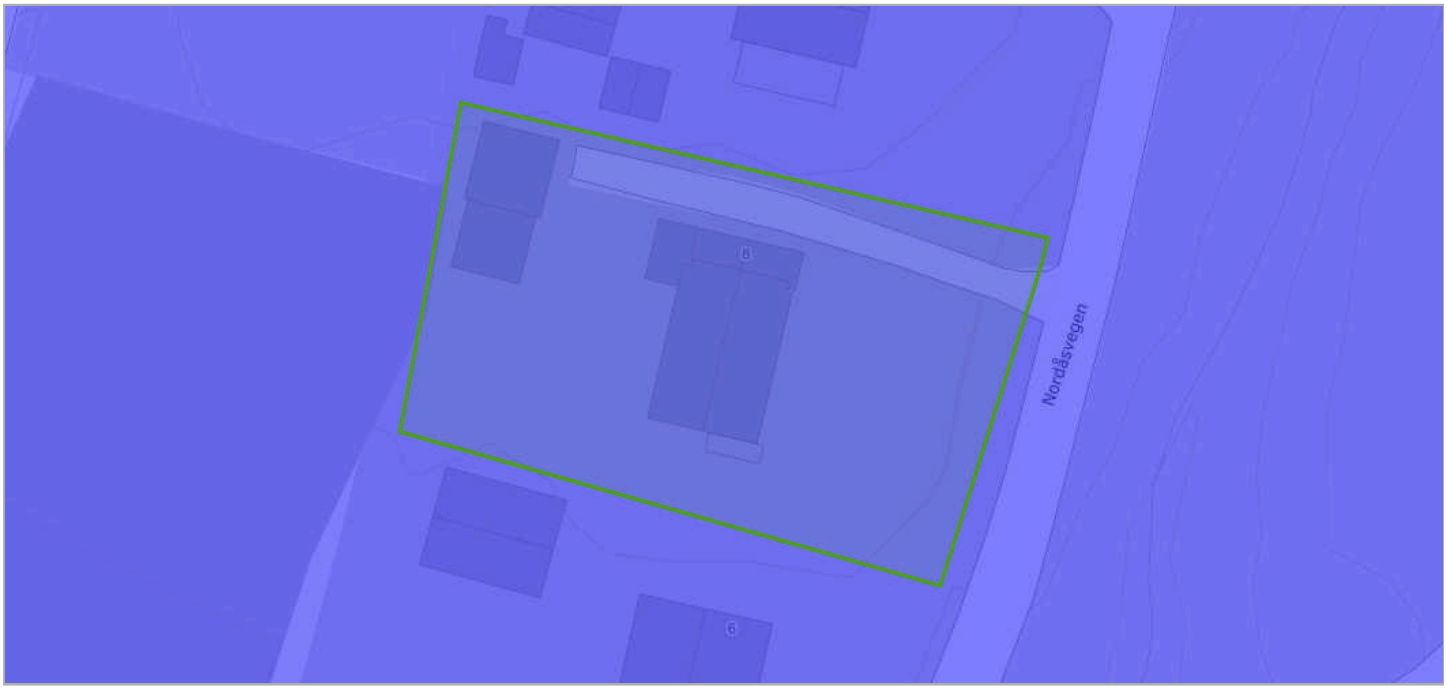
Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	98868

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	26.08.2026



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

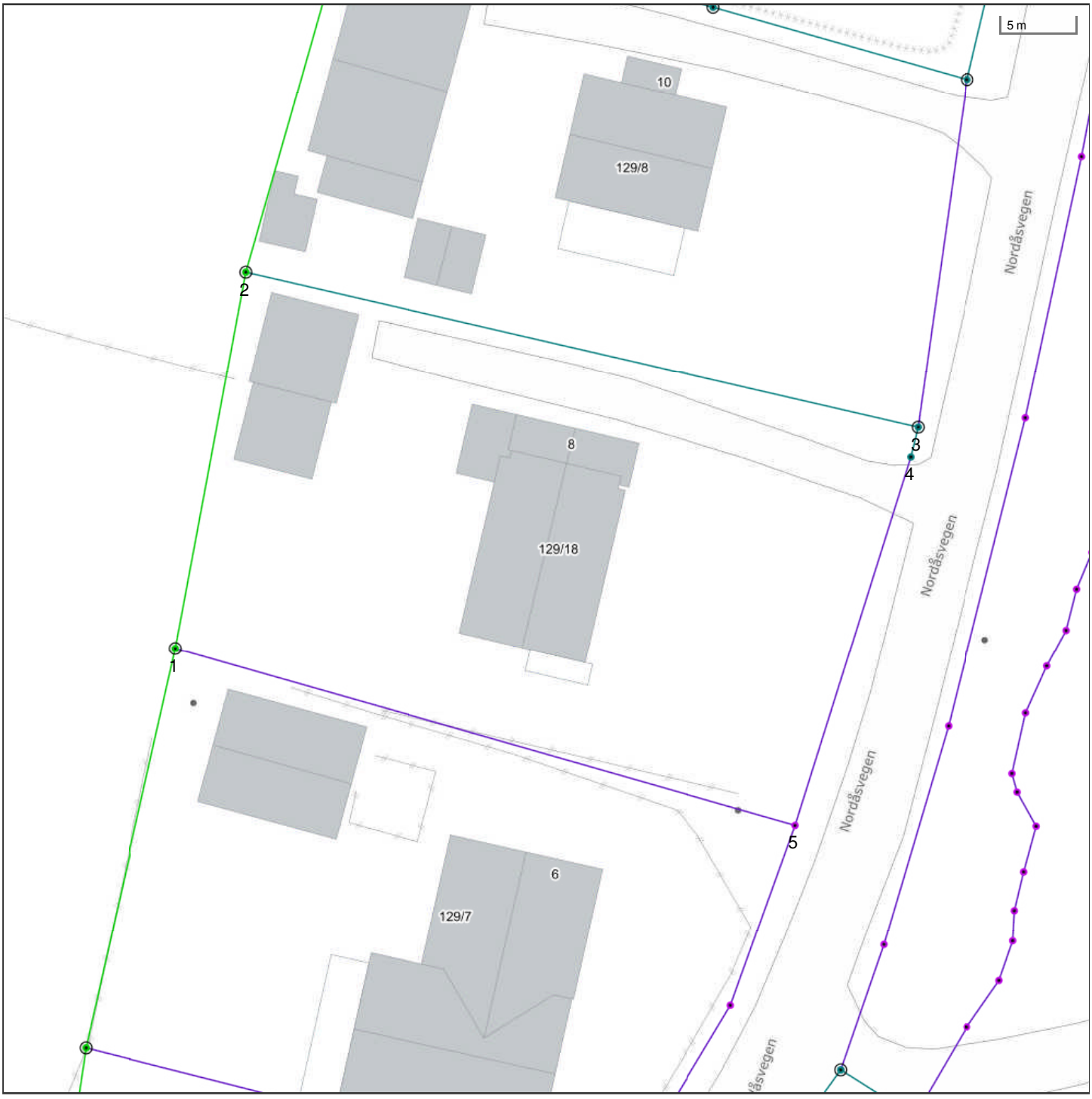
Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira

Utskriftsdato: 05.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3238 - 129/18//



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	1 234,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6682062,51	**Øst**	612434,32	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6682051,01	612422,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,92	
2	6682076,71	612426,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,01	
3	6682067,58	612472,96	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	47,03	
4	6682065,54	612472,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,09	
5	6682040,3	612465,41	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	26,22	

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:
Nordåsvegen 8, 2032 Maura
Gnr. 129, Bnr. 18, Nannestad kommune.

Oppdragsnummer:
121260239

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Fredrick Jansen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 934 85 508

E-post: fredrick.jansen@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.
