NORDVIK

# Skogduevegen 11

3 soverom | 146 kvm | Enebolig



Velkommen til

# Skogduevegen 11

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 7 | Om boligen |
| 16 | Nabolagsprofil |
| 17 | Tilstandsrapport |
| 44 | Egenerklæringsskjema |
| 52 | Andre vedlegg |
| 78 | Vedlegg |
| 94 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 97 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 98 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 24.04.2026

# Nøkkelinformasjon



Lys, velholdt og innholdsrik enebolig - Solrik terrasse -
Stor, velstelt hage - Garasjer - Rolig og barnevennlig område.

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 300 000,-** |
| Omkostninger | **108 880,-** |
| Totalpris | **4 408 880,-** |
| BRA-i | **146 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1961** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

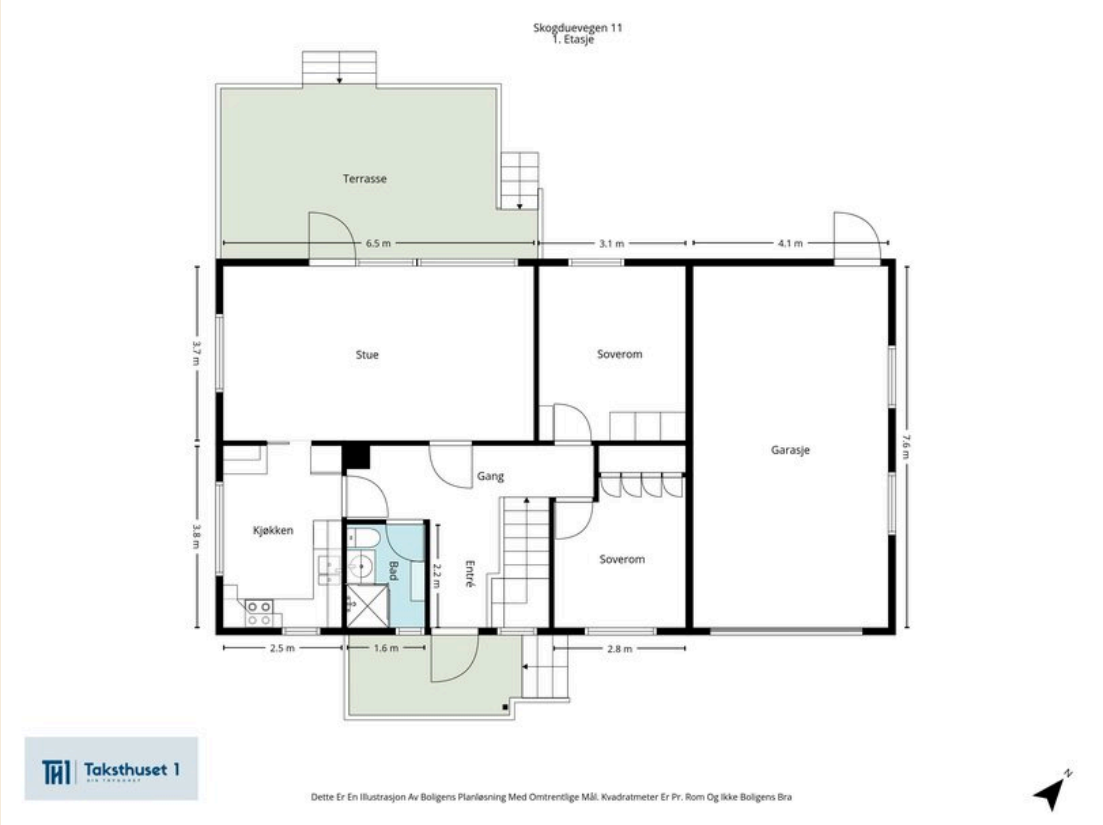
Velkommen til Skogduevegen 11 – en velholdt, lys og familievennlig enebolig i naturnære omgivelser. Beliggenheten er barnevennlig og attraktiv, med nærhet til matbutikker, pizzarestaurant, treningssenter og busstopp, samt kort vei til barnehage, skoler og idrettsanlegg. Videre kan eiendommen skilte med en stor, flat hage, dobbelgarasje, enkelgarasje og en stor, solrik og usjenert terrasse.

Kort fortalt:
Velholdt og familievennlig enebolig
Parkering i dobbel- og enkelgarasje
Barnevennlig og attraktivt boområde
Flat og velstelt tomt på 1126,3 kvm
Stor og solrik hage med boltreplass
Nordvestvendt terrasse på 19 kvm
Stue med vedovn og varmepumpe
Nærhet til dagligvare, servicetilbud og offentlig kommunikasjon
Gode tur- og friluftsmuligheter året rundt

Velkommen!

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 139 kvm







**Underetasje**
BRA-i: 70 kvm
Total BRA: 70 kvm

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
60-0403/25

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Skogduevegen 11, 2032 MAURA
Gnr 147, bnr 139 (ideell andel 1/1)  i Nannestad kommune

**Selgere**
Henriette  Bjørsvik Svendsen
John Aleksander Bjørsvik Svendsen

**Kjøpesum og omkostninger**
4 300 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
107 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
108 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 408 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 428 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
1961

**Etasje**
1

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 146 kvm
BRA-e: 34 kvm
BRA-b: 29 kvm
Totalt BRA: 209 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 70 kvm.
Total BRA: 70 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 76 kvm.
BRA-e: 34 kvm.
BRA-b: 29 kvm.
Total BRA: 139 kvm.
TBA: 19 kvm.

**Innhold**
1. etasje: Entré, bad/wc, 2 soverom, kjøkken og stue.
Underetasje: Gang, bod, vaskerom/wc, innredet rom og soverom.

**Standard**
Entré
Eneboligen har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, velkomstterrasse og veggmontert utebelysning. Vel inne er det en fin entré med lysmalt panel på veggene og lyst, matchende laminat på gulvet. Her er det god plass til knaggrekker, skohyller og kommode.

Kjøkken
Kjøkkenet, som ligger i eget rom, har et stilrent og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har lyse, profilerte fronter, vitrinedører, takhøye skap og koksgrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over benken er kledd med lyse fliser, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med ventilator, benkestikk og opplegg for oppvaskmaskin.

Stue
Stuen oppleves som romslig og tiltalende, med god møbleringsfrihet og luftig atmosfære. Dagslyset som strømmer inn via store vinduer gjenspeiles fint i de

lysmalte veggene, og stuen har gyllen laminat på gulvet. I tillegg til en vedovn i støpejern har rommet en luft-til-luft varmepumpe som sørger for jevn temperatur gjennom hele året. Fra stuen er det utgang til en nordvestvendt terrasse og videre ut til hagen.

Bad/wc
Boligen inneholder et bad/wc og et vaskerom/wc. Badet ligger i første etasje, og har hvite fliser på veggene og beige belegg på gulv med sluk. Baderomsinnredningen består av en vegghengt servant, et dobbelt underskap og et dobbelt speilskap med belysning. Videre har badet et toalett, mekanisk avtrekk og et dusjkabinett.

Vaskerom/wc
Vaskerommet ligger i underetasjen, og har lysmalte murvegger og lyse fliser på gulv med sluk. Av innredning er det servant, skap og speil, og rommet er videre utstyrt med mekanisk avtrekk og opplegg for vaskemaskin. Skjermet bak frostede vegger er det et gulvmontert toalett.

Soverom og garderobe
Eneboligen har to pene soverom i første etasje, samt et soverom og et innredet rom i underetasjen. Sistnevnte ligger i dels åpen løsning, og fungerer i dag som et soverom med en tilliggende kjellerstue – perfekt for ungdommen i familien. Alle rommene har lysmalte vegger, og på rommene i underetasjen er det gylne laminatgulv. Det er plassbygde skap på soverommene i første etasje, og boligen har for øvrig lagringsplass i på loft, i en innebod og i garasjene.

**Parkering**
Det er parkering i en frittliggende dobbelgarasje, i en tilliggende enkelgarasje og på en gruslagt gårdsplass. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? -1. juli 1981.

Selges eiendommen på vegne av noen andre? - Ja.

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, ufaglært. Det er utført arbeid på bad/våtrom. Arbeidet er helt eller delvis utført som egeninnsats. Jeg har begrenset dokumentasjon og kjenner ikke alle detaljer rundt utførelsen.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja, ufaglært. Tak er skiftet (ukjent eksakt årstall). Veranda/terrasse er oppgradert, og det er oppført ny garasje. Arbeidet er utført som egeninnsats. Nærmere detaljer og dokumentasjon er begrenset.

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? - Ja. Det er utført arbeid på elektrisk anlegg, men samsvarserklæring foreligger ikke/er ikke tilgjengelig.

Det er utført arbeid på elektrisk anlegg, men samsvarserklæring foreligger ikke/er ikke tilgjengelig. - Ja. 28.10.25.
Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? - Ja, ufaglært. Det er oppført veranda/terrasse både foran (med takoverbygg) og bak boligen, samt dobbel garasje. Arbeidet er utført som egeninnsats. Tidspunkt er ikke eksakt kjent.

Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon? - Ja. Boligen har sentralfyranlegg med radiatorer i alle rom, men anlegget er ikke i bruk. Det er oljetank i kjeller. Tidligere nedgravd oljetank i hagen er fjernet. Nærmere detaljer og dokumentasjon er begrenset.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? - Ja, ufaglært. Det er installert varmepumpe. Kjøkkeninnredning er skiftet ut. Trapp til kjeller er byttet. Det er lagt fliser og varmekabler i gang i kjeller. Det er installert dusj og toalett på våtrom i kjeller. Vinduer i kjeller (soverom og oppholdsrom) er byttet. Arbeidet er i hovedsak utført som egeninnsats. Tidspunkt er ikke eksakt kjent.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? - Ja. Det er registrert noe fuktproblematikk i kjeller iht. tilstandsrapport, og drenering bør utbedres. Det kan påvirke forhold i tilknyttede rom, herunder bad/vaskerom.

Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer) - Ja. I henhold til tilstandsrapport er det registrert noe forhøyet fuktighetsnivå i kjeller, og drenering anbefales utbedret. Nærmere detaljer fremgår av tilstandsrapport.

Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen? - Ja. Det har tidligere vært nedgravd oljetank på eiendommen. Denne er fjernet. Nærmere tidspunkt og dokumentasjon er ikke kjent.

Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

**Bygningssakkyndig**
Eirik Kalheim

**Byggemåte**
Enebolig over 1 plan over kjeller fra 1961. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold. Generelt oppført

i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Utover dette er kledningen stedvis værslitt.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.
- Utvendig > Vinduer: Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt. Over tid vil vinduene slippe ut gassen og vinduene får dårligere isolasjonsevne. Gassen gjør at det er mindre sirkulasjon mellom glassene, som betyr bedre isolasjon.
- Utvendig > Vinduer - Byggeår: Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt. Over tid vil vinduene slippe ut gassen og vinduene får dårligere isolasjonsevne. Gassen gjør at det er mindre sirkulasjon mellom glassene, som betyr bedre isolasjon.
- Utvendig > Ytterdør: Ytterdøren er over 10 år gammel og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.
- Utvendig > Balkongdør: Ruten i døren har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.
- Utvendig > Terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitasje og underdimensjonering i terrasse og rekkverk.
- Innvendig > Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Radon: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Innvendig > Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Innvendig > Innvendige dører: De innvendige dørene er over 10 år gamle og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes noe slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tekniske installasjoner > Varmesentral: Det er ikke utført service siste 5 år.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Sammendrag av bygningsdeler med TG3:
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Kostnadsestimat: 200.000-500.000,-.
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadsestimat: 200.000-500.000,-.
- Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Kostnadestimat: 200.000-500.000,-.

Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

**Innbo og løsøre**
Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av

kjøper.

**Adgang til utleie**
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Eneboligen er elektrisk oppvarmet med en luft-til-luft varmepumpe i stuen. Dette suppleres med vedfyring i en støpejernsovn i stuen. Det er naturlig ventilasjon, med unntak av mekanisk avtrekk fra kjøkkenet, vaskerommet og badet. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger har ikke bebodd eiendommen, og har ikke informasjon om strømforbruk.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 10 749,-pr. 2026

Det foreligger prognose på kommunale avgifter for inneværende år pålydende kr 10 749,-. Dette inkluderer vann, avløp, renovasjon, restavfall, feiegebyr og tilsynsgebyr. Det ble fakturert kr 13 532,- i kommunale gebyrer på eiendommen i 2025.

**Andre utgifter**
Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 066 152,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 264 607,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
IF
Polisenr: 2612529

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 126 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger barnevennlig og attraktivt til med nærhet til matbutikker, pizzarestaurant og busstopp, samt kort vei til barnehage, skoler og skisenter. Tomten på 1126,3 kvm er pent opparbeidet med store plenarealer, trær, prydbusker og blomsterbed, og gårdsplassen mot sydøst er gruslagt. En flat, solrik og nordvestvendt hage rammes inn med hekk, og byr på mye trygg boltreplass for både to- og firbeinte.

Fra hagen går det trapp opp til en terrasse på ca. 19 kvm som også har adkomst fra stuen. Her er solforholdene gode, og det er fin plass til grill og ønsket utemøblement. Høye levegger gir lune og usjenerte forhold, og det er montert stemningsfull utebelysning på husveggen. Terrassen har dekke og rekkverk i tre. Ved inngangspartiet er det en overbygd velkomstterrasse på ca. 6 kvm.

**Radonmåling**
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Skogduevegen 11 har en rolig, idyllisk og svært barnevennlig beliggenhet på Maura i Nannestad kommune, i et etablert boligområde med lite

gjennomgangstrafikk og gode oppvekstvilkår. Her bor du i trygge omgivelser omgitt av natur, med kort vei til skole, barnehager og daglige servicetilbud – perfekt for barnefamilier som ønsker en oversiktlig og praktisk hverdag.

Området er kjent for sitt gode nærmiljø, med nærhet til både skoler, barnehager og lekeplasser. Det er gode gang- og sykkelforbindelser i området, noe som bidrar til en trygg og enkel hverdag for både små og store.

For den aktive familien byr beliggenheten på flotte turmuligheter året rundt, med kort vei til populære badeplasser som Gåfossen, Kvenndammen og Hurdalsjøen, samt fine turstier i Nordåsen og opp mot Klofjell og Marifjell. Maura er også kjent for sitt aktive skimiljø, med flere skianlegg og gode skiforhold rett utenfor døren – perfekt for både store og små som ønsker en aktiv livsstil.

I nærområdet finnes det også flere fritidstilbud for barn og unge, blant annet gjennom kulturskolen med tilbud innen dans og teater, samt ulike idretts- og aktivitetstilbud.

Dagligvarehandelen gjøres enkelt i Maura sentrum, hvor du også finner øvrige servicetilbud. Samtidig er det kort vei til butikker, barnehager, skole og buss med forbindelse til Gardermoen, Nannestad og Jessheim. For et større utvalg ligger Jessheim kun en kort kjøretur unna, med kjøpesenter, restauranter og et bredt servicetilbud.

Beliggenheten er også svært gunstig for pendlere. Med bil tar det kun ca. 10–15 minutter til Oslo Lufthavn Gardermoen, hvor det er hyppige togavganger videre til Oslo og resten av landet.

Alt i alt byr Skogduevegen 11 på en perfekt kombinasjon av rolig og barnevennlig bomiljø, naturskjønne omgivelser og gode pendlermuligheter – et ideelt sted å etablere seg for deg som ønsker det beste av både natur og hverdagens bekvemmeligheter.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 08.08.1970. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Støping av kjellergolver samt innvendig puss i kjeller.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.

Megler har ikke klart å oppdrive godkjente byggemeldte tegninger av boligen innvendig, til tross for henvendelse til kommunen. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk. Takstmann og megler har tatt utgangspunkt i rommenes bruk i dag, og tar forbehold om at rommene tilfredsstiller krav om lys, takhøyde og rømning.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler eier Adkomst via offentlig vei.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i område regulert til boligbebyggelse - nåværende i henhold til kommuneplan, og nærliggende områder er regulert til samme formål, sentrumsformål nåværende og fremtidig, tjenesteyting nåværende, LNFR-areal nåværende og grønnstruktur - fremtidig. Eiendommen berøres av faresone H310-2 som omhandler ras- og skredfare. Hentet fra kommuneplan: "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..."

I henhold til reguleringsplan ligger eiendommen i område regulert til boligbebyggelse, og omkringliggende områder er regulert til samme formål og friområder. Det foreligger p.t. ikke reguleringsplanforslag som berører eiendommen.

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne: https://kommunekart.com/klient/nannestad. Konferer megler ved spørsmål.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3238/147/139:
19.09.1969 - Dokumentnr: 62790 - Best. om vann/kloakkledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

11.07.1969 - Dokumentnr: 4518 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3238 Gnr:147 Bnr:127

01.01.2020 - Dokumentnr: 413378 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0238 Gnr:147 Bnr:139

01.01.2024 - Dokumentnr: 280217 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:147 Bnr:139

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med gnr/bnr 147/127 i Nannestad kommune («hovedbølet»).

På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen.
Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler

disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil

kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 900,-
Tilrettelegging kr. 12 990,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Samlet skal selger betale kr. 106 190,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 24. april 2026

**Megler**
Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

**Megler 2**
Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

**Meglerforetaket**
Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Skogduevegen 11

Nabolaget Solheimsfeltet/Åmål - vurdert av 38 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Maura skole (1-7 kl.)**<br>490 elever, 26 klasser | 7 min<br>0.7 km |
| **Nannestad ungdomsskole (8-10 k...**<br>587 elever, 23 klasser | 8 min<br>5.3 km |
| **Nannestad videregående skole**<br>950 elever | 8 min<br>4.6 km |
| **Jessheim videregående skole**<br>1150 elever, 63 klasser | 22 min<br>16.7 km |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Bjerkesenteret**<br>Linje 413, 420, 446 | 5 min<br>0.4 km |
| **Dal stasjon**<br>Linje R13 | 12 min<br>10.4 km |
| **Oslo Gardermoen** | 17 min |

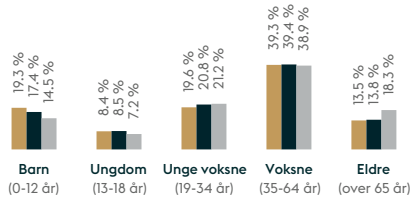
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Solheim barnehage Al (1-5 år)**<br>66 barn | 6 min<br>0.5 km |
| **Bjerke barnehage (1-5 år)**<br>73 barn | 11 min<br>1 km |
| **Maura barnehage (1-5 år)**<br>76 barn | 12 min<br>1 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Bjerke** | 4 min |
| **Kiwi Maura** | 6 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Solheimsfeltet/Åmål | 1 333 | 531 |
| Maura | 4 720 | 1 975 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 90/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 78/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 75/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Samkjøring

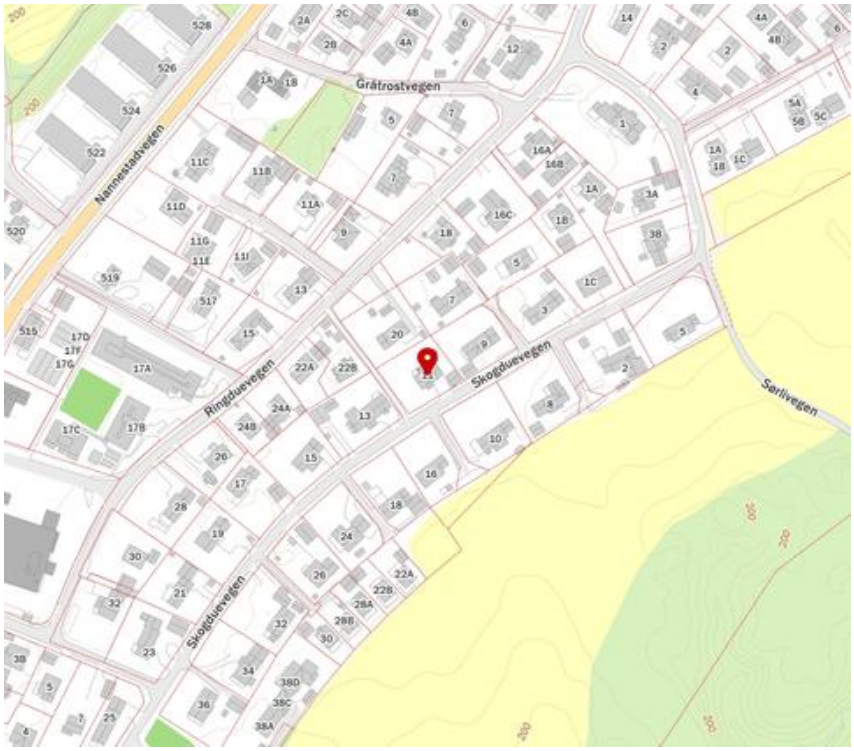
## Sport

| | |
|---|---|
| Maura skole | 9 min |
| Måltrostveien nærmiljøanlegg -... | 12 min |
| EVO Nannestad | 8 min |
| Nannestad Trim & Helse | 8 min |

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 93/100

**Gateparkering**
Lett 91/100

**Trafikk**
Lite trafikk 88/100




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Tilstandsrapport

Enebolig

Skogduevegen 11, 2032 MAURA

NANNESTAD kommune

gnr. 147, bnr. 139

**Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 146 m²**




**Befaringsdato:** 21.04.2026 **Rapportdato:** 24.04.2026 **Oppdragsnr.:** 21739-1814 **Eiendomsverdi ref nr:** QN3977

**Foretak:** TAKSTHUSET 1 AS **Takstingeniør:** Eirik Kalheim **Vår ref:** Eirik Kalheim

Takstthuset 1

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.



**Rapportansvarlig**



Eirik Kalheim
Uavhengig Takstingeniør
ek@th1.no
988 55 334

Norsk takst

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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




### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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




### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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




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

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




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

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




### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over 1 plan over kjeller fra 1961.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår, men det må påregnes oppgradering og vedlikehold.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv. er vesentlig strengere enn krav ved oppføringstidspunkt.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt, men det må påregnes vedlikehold og det må påregnes noe modernisering.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet.
Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon.
Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

## Enebolig - Byggeår: 1961

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.
Nedløp, renner og beslag av sort lakkert metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør.
Bygningen har malt balkongdør i tre med koblet glass.
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverk er målt til 80cm.
Terrassen er målt til 19m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betong i kjeller.
Det er ikke foretatt radonmålinger siste 5 år og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe det er tilkoblet vedovn i stuen.
Gulvet er av betong. Veggene har plater og panel.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv og flis på innvendige vegger. Innvendig tak har himlingslater.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet har fliser på gulv og fliser og malt overflate på vegg.
Innvendig tak har malt overflate.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner av mur.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduer.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.
Det er fremvist dokumentasjon på utført service på det elektriske anlegget, datert 28.10.2025. Alle avvik i rapporten har status som lukket.
Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1961.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1961. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1961. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

## Arealer Gå til side

# Beskrivelse av eiendommen

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

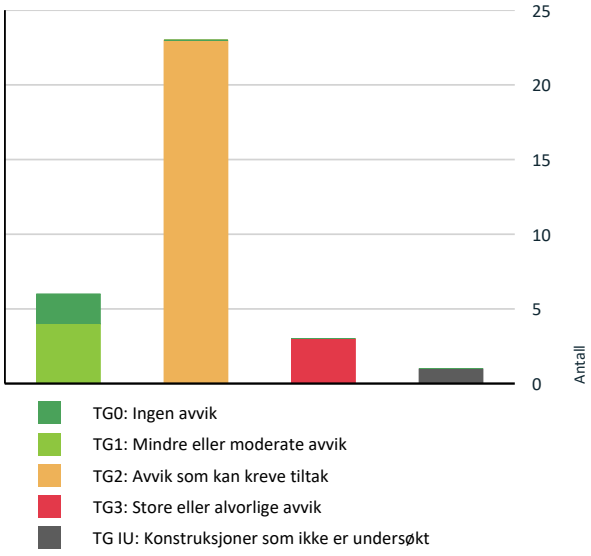
**Enebolig**

• Det foreligger ikke tegninger

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

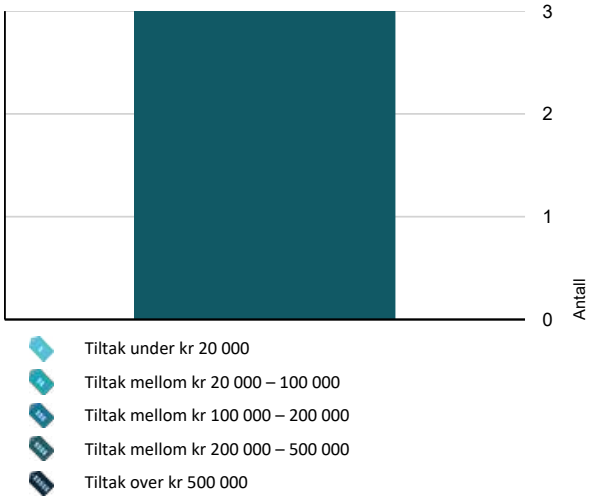
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

| | |
|---|---|
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell** | Gå til side |
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer - Byggeår** | Gå til side |
| **Utvendig > Ytterdør** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkongdør** | Gå til side |
| **Utvendig > Terrasse** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Pipe og ildsted** | Gå til side |
| **Innvendig > Rom Under Terreng** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |

# Sammendrag av boligens tilstand


| | |
|---|---|
| **Innvendig > Innvendige dører** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmesentral** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Terrengforhold** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1961

**Kommentar**
Eier

**Anvendelse**
Bolig

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. 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.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utover dette registreres det lakkslipp på platene.

**Konsekvens/tiltak**
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

### TG 2 Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Nedløp, renner og beslag av sort lakkert metall.

**Vurdering av avvik:**
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak for snøfangere i nær fremtid.

### TG 2 Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utover dette er kledningen stedvis værslitt.

**Konsekvens/tiltak**
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

En fremtidig oppgradering av fasader kan ikke utelukkes.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

**Beskrivelse**

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Loftet er vurdert til tilstandsgrad 2 grunnet en konstruksjonsmessig risikofaktor og høy alder. Det bemerkes imidlertid at det ikke ble observert synlige avvik ved befaring.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Det anbefales en utvidet byggteknisk kontroll av loftets konstruksjon for å vurdere behov for forebyggende vedlikehold.





## TG 2 Vinduer

**Beskrivelse**

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt.
Over tid vil vinduene slippe ut gassen og vinduene får dårligere isolasjonsevne.
Gassen gjør at det er mindre sirkulasjon mellom glassene, som betyr bedre isolasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Vinduer som er eldre enn 20 år kan ha redusert funksjonalitet og energieffektivitet. Slitasje på tetningslister, beslag og glass kan føre til trekk, varmetap og økte oppvarmingskostnader. Eldre vinduer har ofte dårligere isolasjonsevne enn moderne vinduer, og kan bidra til et dårligere inneklima med kulderas og kondensproblemer. For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

## TG 2 Vinduer - Byggeår

**Beskrivelse**

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt.
Over tid vil vinduene slippe ut gassen og vinduene får dårligere isolasjonsevne.
Gassen gjør at det er mindre sirkulasjon mellom glassene, som betyr bedre isolasjon.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

# Tilstandsrapport

Vinduer som er eldre enn 20 år kan ha redusert funksjonalitet og energieffektivitet. Slitasje på tetningslister, beslag og glass kan føre til trekk, varmetap og økte oppvarmingskostnader. Eldre vinduer har ofte dårligere isolasjonsevne enn moderne vinduer, og kan bidra til et dårligere inneklima med kulderas og kondensproblemer. For å lukke avviket må vinduene skiftes. Det er ikke umiddelbare behov for dette.

## TG 2 Ytterdør

**Beskrivelse**

Bygningen har malt hovedytterdør.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ytterdøren er over 10 år gammel og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Eldre dører som er over 10 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

## TG 2 Balkongdør

**Beskrivelse**

Bygningen har malt balkongdør i tre med koblet glass.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ruten i døren har nådd en alder (over 20 år) som erfaringsmessig tilsier at isoleringsevnen er svekket, og at punktering kan oppstå i tiden som kommer.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Eldre dører som er over 10 år vil ha nedsatt isolasjonsevne og vil kunne gi varmetap, dårlig inneklima og høyere strømregning. Det anbefales å gjøre en faglig vurdering, om dør eller glass bør vurderes byttet for bedre isolasjon, komfort og energieffektivitet. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette. For å lukke avviket må dører skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

## TG 2 Terrasse

**Beskrivelse**

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Trerekkverk er målt til 80cm.
Terrassen er målt til 19m2.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitasje og underdimensjonering i terrasse og rekkverk.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater

**Beskrivelse**

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malte plater og murt forblending. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

**Vurdering av avvik:**
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

**Konsekvens/tiltak**

• Overflater må utbedres eller skiftes.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Betong i kjeller.

Ved enkel nivellering av stue i 1. etasje måles det et totalt avvik i rommet på 8mm, og 3mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av kjellerrom måles det et totalt avvik i rommet på 12mm, og 6mm over en avstand på 2 meter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Konsekvens/tiltak**

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### TG 2 Radon

**Beskrivelse**

Det er ikke foretatt radonmålinger siste 5 år og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør gjennomføres radonmålinger.

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**

Boligen har elementpipe det er tilkoblet vedovn i stuen.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

### TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

Gulvet er av betong. Veggene har plater og panel.

**Vurdering av avvik:**

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

**Konsekvens/tiltak**

• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

# Tilstandsrapport



### TG 2 Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Boligen har malt tretrapp.

**Vurdering av avvik:**

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Konsekvens/tiltak**

• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendig har boligen malte profilerte dører.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

De innvendige dørene er over 10 år gamle og har passert forventet levetid for enkelte komponenter. Det må påregnes noe slitasje og behov for vedlikehold eller utskiftning over tid. Det er ikke registrert funksjonelle avvik ved befaring, men alder tilsier at tilstanden bør følges opp.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

For å lukke avviket må dørene skiftes. Det bemerkes at det ikke er umiddelbare behov for dette.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har belegg på gulv og flis på innvendige vegger. Innvendig tak har himlingslater.

**Vurdering av avvik:**

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

**Konsekvens/tiltak**

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

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

# Tilstandsrapport





## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vaskerommet har fliser på gulv og fliser og malt overflate på vegg. Innvendig tak har malt overflate.

**Vurdering av avvik:**

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

**Konsekvens/tiltak**

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**







KJELLER > VASKEROM

### TG KJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner av mur.

## KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr.

1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

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

### TG 2 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**

• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Boligen har naturlig ventilasjon med veggventiler og spalter i vinduer.

### TG 2 Varmesentral

**Beskrivelse**

Det er installert varmepumpe.

**Vurdering av avvik:**

• Det er avvik:

Det er ikke utført service siste 5 år.

**Konsekvens/tiltak**

• Tiltak:

Hvis det ikke er utført service, eller det ikke foreligger dokumentasjon på service de siste fem årene, anbefales det at slik service gjennomføres.

### TG 2 Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

**Vurdering av avvik:**

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Elektrisk åpent anlegg med automatsikringer.
Det er fremvist dokumentasjon på utført service på det elektriske anlegget, datert 28.10.2025. Alle avvik i rapporten har status som lukket.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
**Ja**

**Spørsmål til eier**

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

**Inntak og sikringsskap**

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



### TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

**Beskrivelse**

Boligen er utstyrt med varsler og håndslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

**Beskrivelse**

Det er byggegrunn av løsmasser.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

**Beskrivelse**

Dreneringen er fra 1961.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Drenering må påregnes skiftet i tiden som kommer.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**





## TG 2 Grunnmur og fundamenter

**Beskrivelse**

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

**Konsekvens/tiltak**

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstanden bør overvåkes.



## TG 2 Terrengforhold

**Beskrivelse**

Terrenget boligen er etablert i er nokså flatt.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør foretas terrengjusteringer.

### TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

**Beskrivelse**

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1961. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1961. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

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

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
2007

**Kommentar**

**Standard**

**Vedlikehold**

**Beskrivelse**
Bygningen er generelt bygget med trekonstruksjoner, i samsvar med den byggemetoden som var vanlig på oppføringstidspunktet.

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

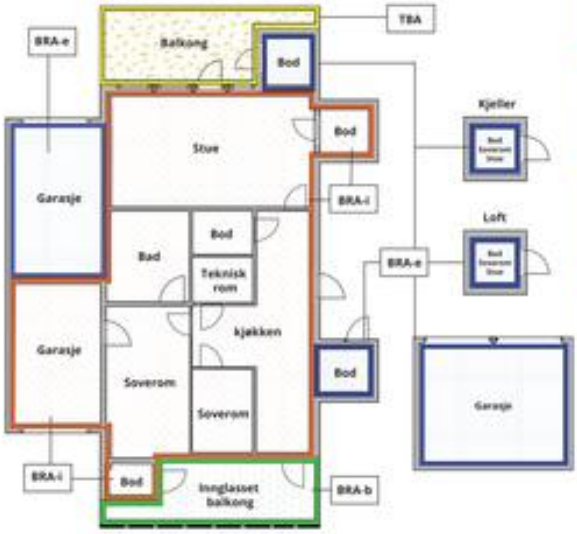
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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)** |
| 1. Etasje | 76 | | 29 | 105 | 19 |
| Kjeller | 70 | | | 70 | |
| **SUM** | **146** | | **29** | | **19** |
| **SUM BRA** | **175** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Soverom 1, soverom 2, gang, kjøkken, stue, bad | Garasje | |
| Kjeller | Vaskerom, gang, soverom 1, soverom 2, bod | | |

**Kommentar**

Takhøyde 1. etasje: 2,37m.
Takhøyde kjeller: 2,06m.

Hovedterrasse er målt til 19m2.
Inngangsparti er målt til 6m2.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

## Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for definisjonen av rommet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for definisjonen satt av den bygningssakkyndige.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

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

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Etasje | | 34 | | 34 | |
| **SUM** | | **34** | | | |

| | |
|---|---|
| **SUM BRA** | **34** |

Romfordeling

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

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 137 | 9 |
| **Garasje** | 0 | 34 |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 21.4.2026 | Eirik Kalheim | Takstingeniør |
| | Henriette Svendsen | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3238 NANNESTAD | 147 | 139 | | 0 | 1126.3 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Skogduevegen 11

**Hjemmelshaver**
Svendsen Edel Johanne Bjørsvik

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Boligen ligger med nærhet til både skole og barnehage.
Nærhet til enkelte servicetilbud, bl. a. matbutikker, frisør og apotek.
Mange fine turmuligheter samt alpinbakke på vinteren.
Ca. 20 minutter med bil til Jessheim og Råholt.

**Adkomstvei**

Offentlig vei med private stikkveier.

**Tilknytning vann**

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Offentlig avløp med private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

**Om tomten**

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

**Tinglyste/andre forhold**

Tinglyste forhold er ikke blitt gjennomgått av takstmann ved utarbeidelsen av denne rapporten.
Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten. Rapporten omfatter ikke beskrivelse av hele borettslaget, felles areal og felles vedlikehold etc. Kun innvendig i den aktuelle seksjon som blir beskrevet på tilstand.

**Opplysninger gitt eier**

(Liste kommer)

**Oppvarming av boligen**

Boligen varmes opp med varmepumpe og vedovn i stuen.

**Byggemåte**

Boligen er etablert med grunnmur.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Ordrebekreftelse | 20.10.2025 | | Fremvist | 1 | Nei |
| Egenerklæring | 30.10.2025 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Godkjente byggetegninger | 30.10.2025 | Det foreligger ikke planteginger | Eksisterer Ikke | 1 | Nei |
| Ferdigattest | 30.10.2025 | Det foreligger innflytningsattest | Eksisterer Ikke | 1 | Nei |
| Eiednomsverdi.no | 28.10.2025 | | Gjennomgått | 1 | Nei |
| Eier (representant) | 28.10.2025 | | Gjennomgått | 1 | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 24.04.2026 | |
| 2 | 24.04.2026 | |
| 3 | 24.04.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ**

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

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

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

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

**PRESISERINGER**

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

**UTTRYKK OG DEFINISJONER**

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

# Forutsetninger

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

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

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

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

**AREALBEREGNING FOR BOENHETER**

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

**PERSONVERN**

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| John A B Svendsen | 9578-5999-4-1280385 | 2026-04-23 13:43:31 |
| Henriette B Svendsen | 9578-5999-4-1594911 | 2026-04-23 15:42:11 |

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. apr. 2026

Oppdragsnummer
60-0403/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Skogduevegen 11, 2032 MAURA

**Meglerfirma**
Nordvik Lillestrøm

**Selgere**
Henriette Bjørsvik Svendsen, John Aleksander Bjørsvik Svendsen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
1. juli 1981

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Ja. Edel Johanne Bjørsvik Svendsen

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 2612529
Forsikret i: IF

## Utført arbeid

### 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Det er utført arbeid på bad/våtrom. Arbeidet er helt eller delvis utført som egeninnsats. Jeg har begrenset dokumentasjon og kjenner ikke alle detaljer rundt utførelsen.

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

Nei

### 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Tak er skiftet (ukjent eksakt årstall). Veranda/terrasse er oppgradert, og det er oppført ny garasje. Arbeidet er utført som egeninnsats. Nærmere detaljer og dokumentasjon er begrenset.

---

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Nei

**Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring:** Det er utført arbeid på elektrisk anlegg, men samsvarserklæring foreligger ikke/er ikke tilgjengelig.

---

**4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?**

Ja

**Når ble kontrollen utført?** 28.10.2025

---

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**

Nei

---

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Ja, ufaglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Arbeid som er utført:** Det er oppført veranda/terrasse både foran (med takoverbygg) og bak boligen, samt dobbel garasje. Arbeidet er utført som egeninnsats. Tidspunkt er ikke eksakt kjent.

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Ja

**Beskriv:** Boligen har sentralfyranlegg med radiatorer i alle rom, men anlegget er ikke i bruk. Det er oljetank i kjeller. Tidligere nedgravd oljetank i hagen er fjernet. Nærmere detaljer og dokumentasjon er begrenset.

---

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

Ja, ufaglært

**Arbeid som er utført:** Det er installert varmepumpe. Kjøkkeninnredning er skiftet ut. Trapp til kjeller er byttet. Det er lagt fliser og varmekabler i gang i kjeller. Det er installert dusj og toalett på våtrom i kjeller. Vinduer i kjeller (soverom og oppholdsrom) er byttet. Arbeidet er i hovedsak utført som egeninnsats. Tidspunkt er ikke eksakt kjent.

---

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Ja

**Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon?** Ukjent

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Ja

**Beskriv:** Det er registrert noe fuktproblematikk i kjeller iht. tilstandsrapport, og drenering bør utbedres. Det kan påvirke forhold i tilknyttede rom, herunder bad/vaskerom

---

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

---

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Ja

**Beskriv:** I henhold til tilstandsrapport er det registrert noe forhøyet fuktighetsnivå i kjeller, og drenering anbefales utbedret. Nærmere detaljer fremgår av tilstandsrapport.

---

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

---

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

---

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Nei

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Det foreligger tilstandsrapport (2026) utarbeidet av takstmann i forbindelse med salg av boligen.

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Tilstandsrapport (2026) utarbeidet av takstmann i forbindelse med salg av boligen

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

---

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

---

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

---

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

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja

**Beskriv:** Det har tidligere vært nedgravd oljetank på eiendommen. Denne er fjernet. Nærmere tidspunkt og dokumentasjon er ikke kjent.

---

**31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 60-0403/25**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Henriette B Svendsen** | **2026-04-23** | **John A B Svendsen** | **2026-04-23** |

Identifikasjon

Henriette B Svendsen

Identifikasjon

John A B Svendsen

Signicat

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Utskriftsdato: 24.03.2026

# Eiendomskart for eiendom 3238 - 147/139//




*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

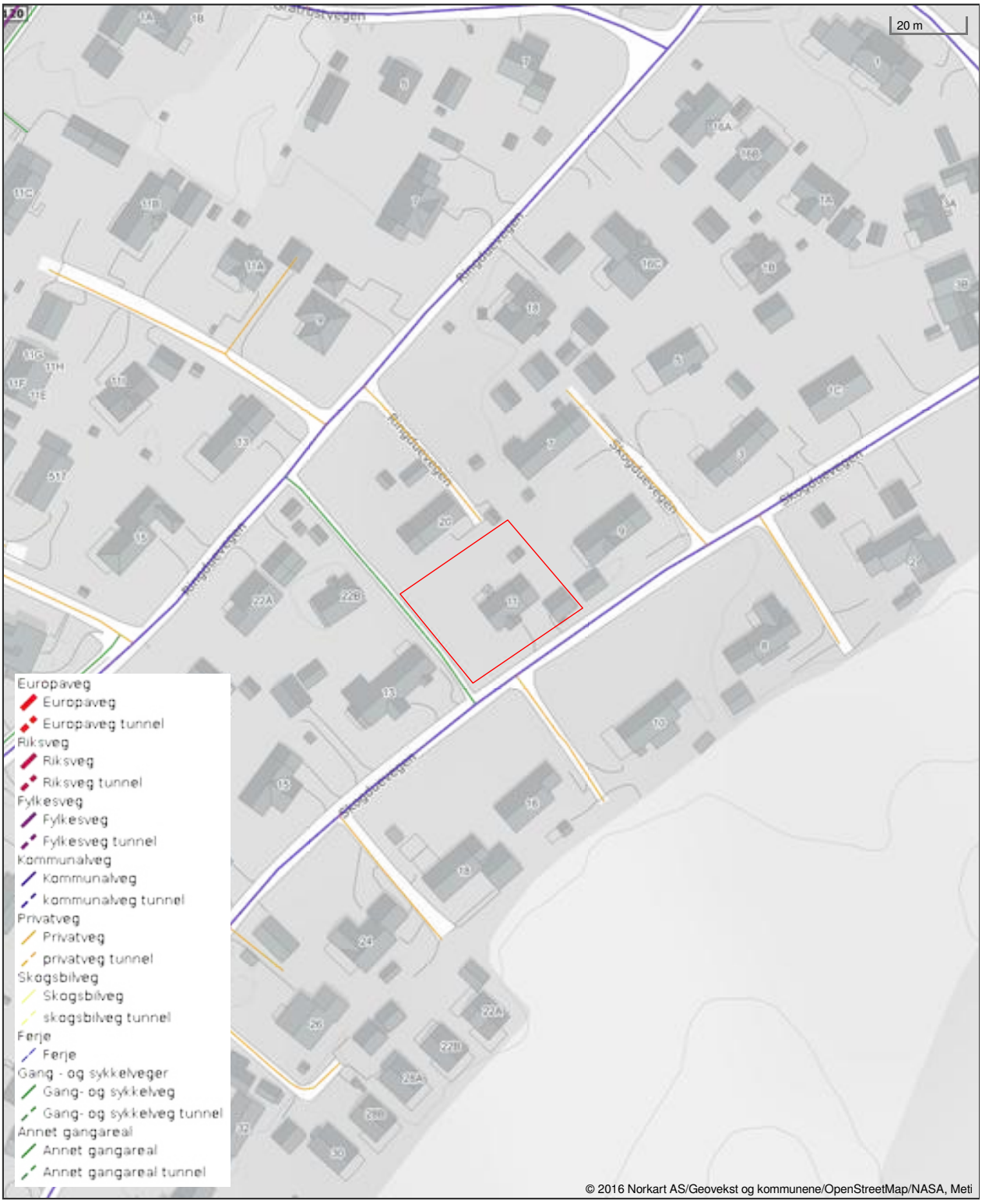
## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 1 126,30 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6681553,76 | **Øst** | 612408,36 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6681565,15 | 612412,69 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 35,73 | |
| 2 | 6681541,69 | 612433,91 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 31,63 | |
| 3 | 6681520,4 | 612404,67 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 36,17 | |
| 4 | 6681543,9 | 612383,97 | 36 cm | Ikke spesifisert (IS) | Ukjent (97) | 31,32 | |

Utskriftsdato: 24.03.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3238 - 147/139//




*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.*

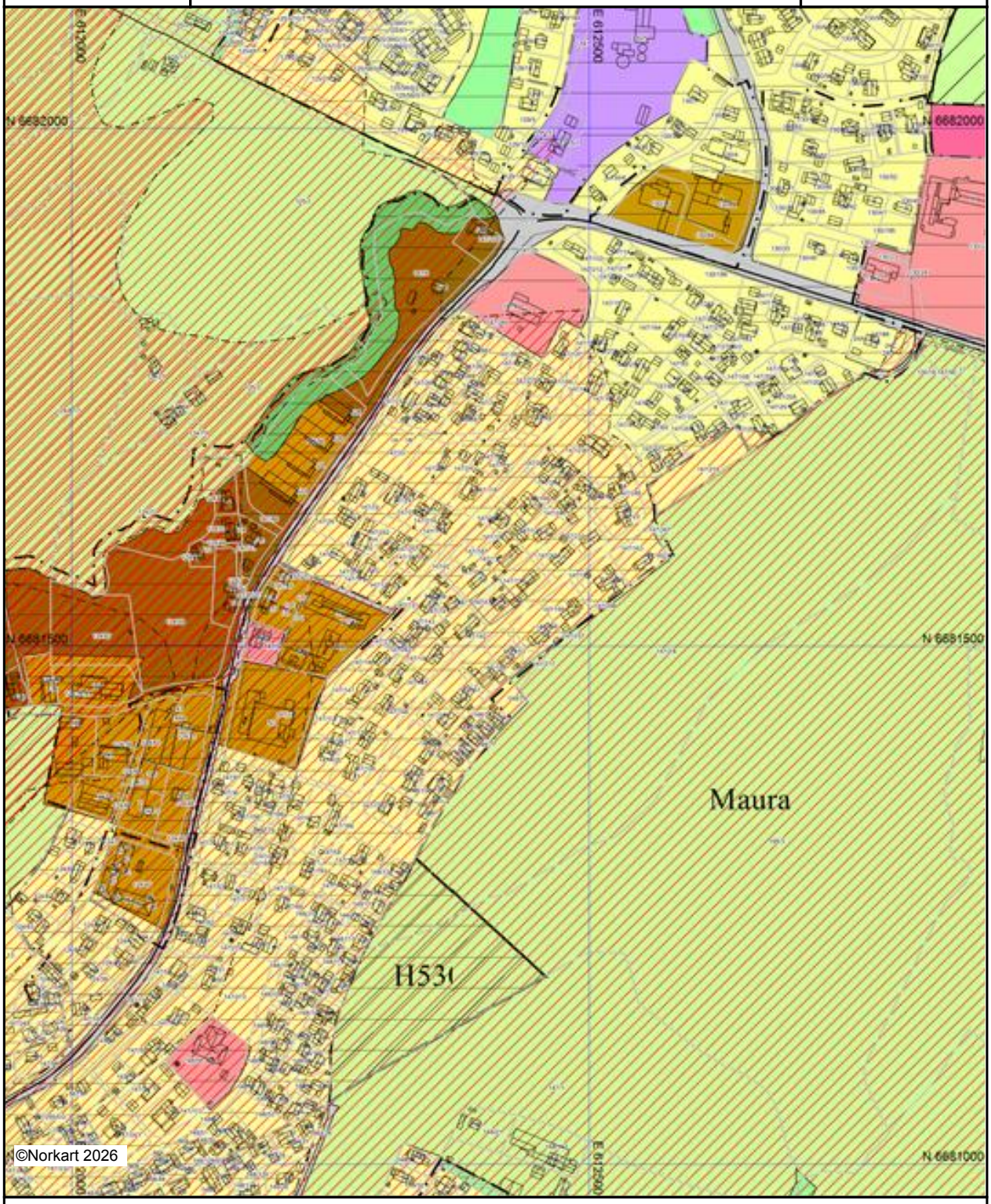
Nannestad kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 147/139
Adresse: Skogduevegen 11
Dato: 24.03.2026
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



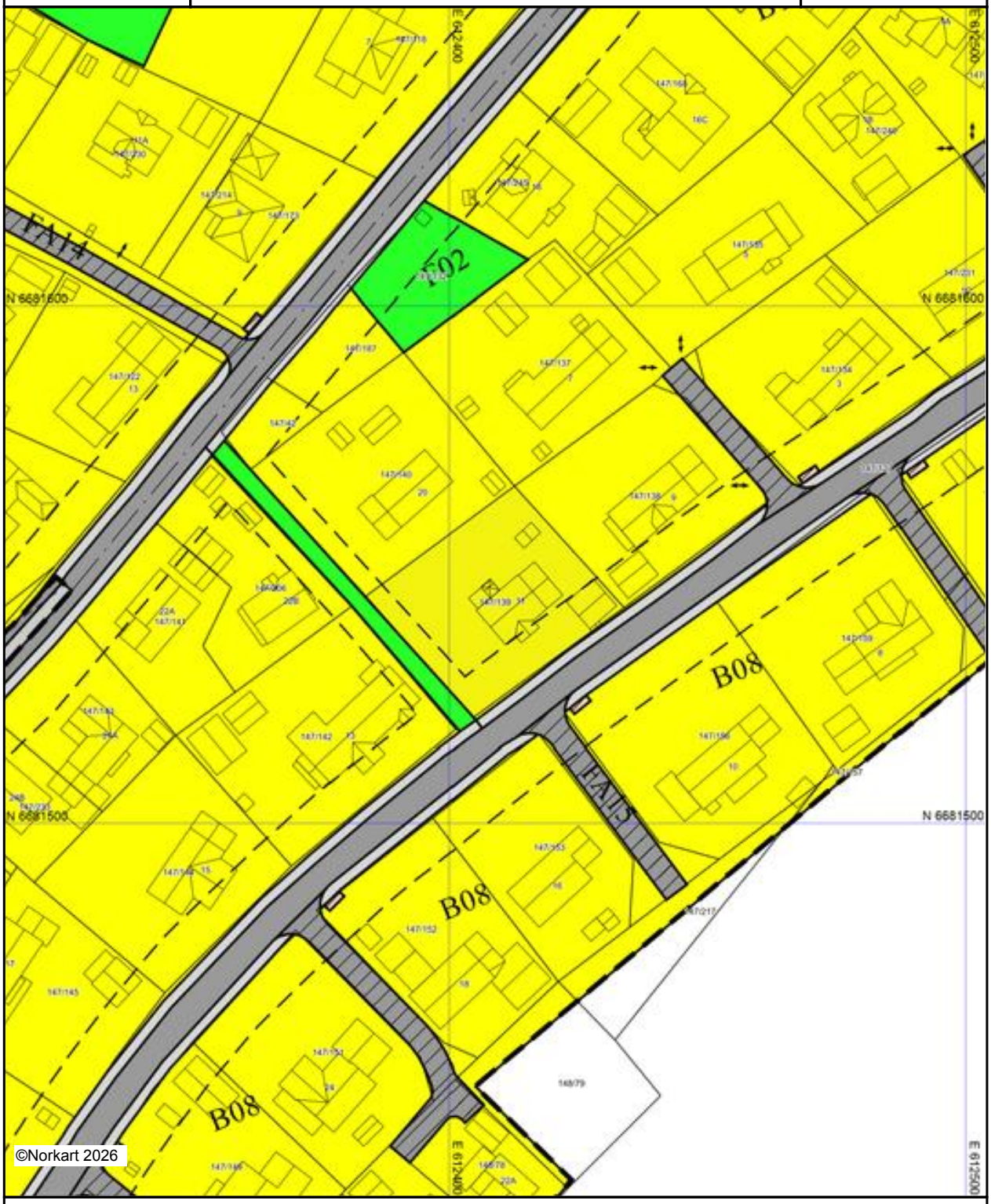
Nannestad kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 147/139
Adresse: Skogduevegen 11
Dato: 24.03.2026
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
- Offentlige trafikkområder
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Friområder
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift bredde

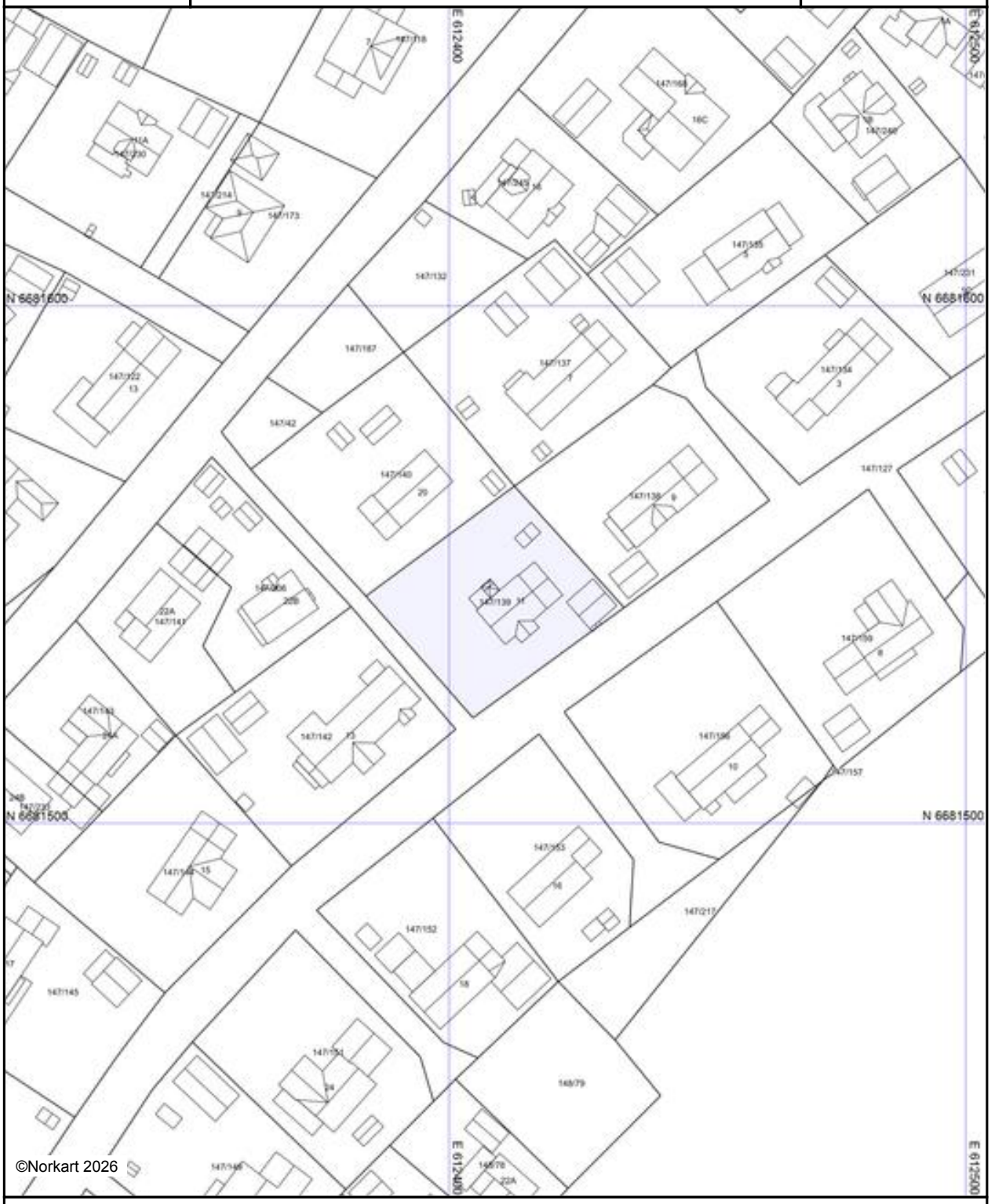
Nannestad kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 147/139
Adresse: Skogduevegen 11
Utskriftsdato: 24.03.2026
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

# Grunnkart

Eiendom: 147/139
Adresse: Skogduevegen 11
Dato: 24.03.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




©Norkart 2026

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

Utskriftsdato: 24.03.2026

# Nannestad kommune

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

# Planopplysninger

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

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3238 | **Gårdsnr.** | 147 | **Bruksnr.** | 139 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Skogduevegen 11, 2032 MAURA | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KP2018-2035 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2018-2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 14.05.2019 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 126 m$^2$<br>**KPHensynsonenavn** H910<br>**KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |
| | **Delareal** 1 126 m$^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 99-11 |
| **Navn** | Maura sentrum |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 16.10.2006 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/1532/99-11-E3_Reguleringsbestemmelser%20datert%2020.05.06%20rev.%2017.02.21%2C%20oppdat.%20tittelfelt.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 1 $m^2$<br>**Formål** Offentlig friområde<br>**Feltnavn** F03 |
| | **Delareal** 1 125 $m^2$<br>**Formål** Boliger<br>**Feltnavn** B15 |

# Områdeanalyse

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3238 147/139 | | |
| **Utskriftsdato** | 24.03.2026 | **Antall datasett** | 99 |

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

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

## 10 Berørte datasett

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

## 89 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

## 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
Fulldyrka jord
Samferdsel

### Objekter

| Arealtype | Grunnforhold | Skogbonitet | Treslag |
|---|---|---|---|
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant |

## Løsmasser N50/N250

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



### Om datasettet

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




### Objekter

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

## Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

| Versjon | 02.08.2021 | |
|---|---|---|




### Tegnforklaring



### Objekter

| Rullebaneretning | Restriksjonstype | Navn |
|---|---|---|
| - | Konisk flate | ENGM |

## Marin grense

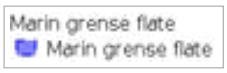
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 23.03.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring



## Mulighet for marin leire

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 23.03.2026 |
|---|---|---|---|



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring




### Objekter

| Mulig marin leire | Løsmassetype |
|---|---|
| sværtStor | Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet |

## Naturtyper i Norge - landskap

| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 23.03.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

**Tegnforklaring**




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 |

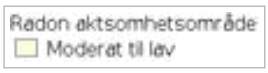
## Radon

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



### Om datasettet

### Tegnforklaring




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 | 23.03.2026 |
|---|---|---|---|




### 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.

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.

### Tegnforklaring




### Objekter

| Tettstednr | Navn | Innbyggere | Areal |
|---|---|---|---|
| 0681 | Maura | 4602 | 2.25377631142968 |

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 23.03.2026 |
|---|---|---|---|




### 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 |
|---|---|
| HURDALSJØEN | Bøhnsdalen |

## Verneplan for vassdrag

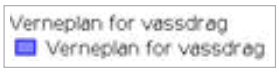
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 23.03.2026 |
|---|---|---|---|




### 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




### Objekter

| Navn |
|---|
| Hurdalsvassdragene |

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 | SKAUGUM | Beregnet areal | 1126.3 |
| Etablert dato | 11.07.1969 | Historisk oppgitt areal | 1106 |
| Oppdatert dato | 20.10.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.02 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 147/139 |
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2020<br>01.01.2020 | | Tinglyst<br>01.01.2020 | 147/139 |
| Skyldeling<br>Skyldeling | 11.07.1969 | M 129 | | 147/127 (-1106), 147/139 (1106) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6681553.76 | 612408.36 | 0 | Ja | 1126.3 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| SVENDSEN EDEL JOHANNE BJØRSVIK<br>F230650***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Henriette Bjørsvik Svendsen, Vogts gate 46<br>0477 OSLO | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Skogduevegen 11

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 2032 MAURA | Kirkesogn | 02070503 Bjørke |
| Grunnkrets | 105 Solheimsfeltet | Tettsted | 681 Maura |
| Valgkrets | 2 MAURA | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 151844766 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 24696189 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | 15.09.2007 |

### 1: Bygning 151844766: 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 | Skogduevegen 11 | H0101 | 147/139 | 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 24696189: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.09.2007

### Bygningsdata

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 34 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 34 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 03.04.2007 | 24.04.2007 | |
| Igangsettingstillatelse | 24.05.2007 | 24.04.2007 | |
| Tatt i bruk | 15.09.2007 | 04.10.2007 | |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | Skogduevegen 11 | - | 147/139 | - | - | - | - | - |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 34 | 34 | 0 | 0 | 0 |

Utskriftsdato: 24.03.2026

# 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.** | 147 | **Bruksnr.** | 139 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Skogduevegen 11, 2032 MAURA | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype | Forbruk 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **11423813** | 452 | 29.12.2025 | Årsavlesning - målt | 47 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Ja |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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

# NANNESTAD KOMMUNE

**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL**
**REGULERINGSPLAN FOR MAURA SENTRUM**

**Planen er datert 20.05-06, rev 15.09-06 og 17.02.21**
**Bestemmelsene er datert 20.05-06, rev 15.09-06 og 17.02.21**

Bestemmelsene vedtatt av Det faste utvalget for plansaker 1. gang 13.06-06
Bestemmelsene vedtatt av Det faste utvalget for plansaker 2. gang 09.10-06

Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret den 16.10-06:

Endring vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 15.03.21 (sak 21/19)

_____
ordfører

**********

## § 1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.01 Det regulerte områder er vist med reguleringsgrense på plankartet, merket Maura sentrum, datert 20.05-06

1.02 I planen er det regulert områder til følgende formål:

- Byggeområde
  - boliger ( B01- B16)
  - sentrumsfunksjoner: bolig/ forretning/ kontor (S01- S08)
  - forretning og industri ( I01)
  - allmennyttige formål ( A01-A04)

- Offentlige trafikkområder
  - Offentlige kjøreveger (V01-V15)
  - bussholdeplass
  - fortau/ gang- og sykkelveg

- Friområder (F01-F12)

- Spesialområder
  - bevaring (bygning A04, B01 og B09)
  - frisiktsoner
  - friluftsområde (SF01)
  - privat veg (P01)
  - returpunkt (R01)

- Fareområder

- Fellesområder

  Felles adkomstveg (FA01-FA34)

1.03 Det faste utvalg for plansaker kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og bestemmelsene.

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

2.01 Rekkefølgebestemmelse

Bygging kan ikke starte før følgende forhold/vilkår er oppfylt:

- Bebyggelsesplan

Det skal foreligge vedtatt bebyggelsesplan for delområdet/kvartalet før utbyggingen kan skje. Bebyggelsesplanen skal utarbeides etter Miljøverndepartementets retningslinjer. Det faste utvalg for plansaker kan kreve at det utarbeides modell og/ eller aksionometri- eller perspektivtegninger.
Arkeologiske registreringer skal være gjennomført før bebyggelsesplan kan vedtas.

- Utbyggingsavtale

Det skal foreligge godkjent utbyggingsavtale i tråd med Plan- og bygningslovens § 64, bokstav a – f, før utbygging kan starte.

- Tekniske planer

Det skal utarbeides planer for veg, vann og avløp og overvann i tråd med kommunens bestemmelser og normer, som skal godkjennes av kommunen, før det kan gis rammetillatelse. Overvanns- og avløpsbehandling skal tilfredsstille krav i EUs vanndirektiv. Tekniske anlegg (adkomstveger, veger, gangveger, vannforsyningsanlegg og avløpsnett) skal være opparbeidet fram til og langs den tomt som skal bebygges (jfr Plan- og bygningslovens § 67). Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge grunnundersøkelse. I områder hvor det er grunn til å tro at det er radon i grunnen, skal det i byggemelding/søknad være redegjort for tilfredsstillende tiltak, f.eks radonsperre.

- Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt skal være i tråd med kommunens overordnede boligpolitiske mål nedfelt i kommuneplan og boligbyggeprogram. Før områdene S01 – S08 tillates utbygd, skal det være etablert fortau i tråd med reguleringsplanen langs V01 (rv 120) i hele feltets (kvartalets) lengde på den side der utbyggingen finner sted. Før område S05 og S06 kan utbygges, må krysset mellom V01 (rv 120) og V03 (Gml. Hadelandsveg) bygges. Krysset skal bygges i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen. Utbyggingsrekkefølge, maks antall boligenheter og tidspunkt for utbygging av boliger (herunder fradeling av tomter til boligformål) skal være som følger:

(i nedenstående tabell er det lagt inn to alternative boligbyggeprogram, i tråd med kommuneplanen 2007 - 2018 høringsutkast. Alternativ 3 gjelder inntil kommuneplanen er vedtatt, deretter gjelder det alternativ som blir vedtatt i kommuneplanen).

| Felt/område | Maks antall boenheter Alternativ 1 og 2 | Utbyggings-tidspunkt Alternativ 1 og 2 | Maks antall boenheter Alternativ 3 | Utbyggings-tidspunkt Alternativ 3 |
|---|---|---|---|---|
| S01 | 15 | 2007-10 | 15 | 2007-10 |
| S02 | 40 | 2011-14 | 40 | 2023-27 |
| S03 | 60 | 2015-18 | 10 | 2015-18 |
| S04 | 15 | 2019-22 | 15 | 2019-22 |
| S05 | 15 | 2019-22 | 15 | 2019-22 |
| S06 | 30 | 2019-22 | 30 | 2023-27 |
| S07 | 20 | 2023-27 | 20 | 2027-31 |
| S08 | 0 | (utbygd) | 0 | (utbygd) |
| B01 – B16 | 1/år | | 1/år | |

Endringer i utbyggingsrekkefølge/utbyggingstidspunkt og boligtall skal kunne endres dersom overordnede hensyn tilsier det, eller planlagt utbygging ikke blir gjennomført som forutsatt (forskyvning av utbyggingskvote eller oversittelse av utbyggingstidspunktet). Slike endringer er å anse som mindre vesentlige, og skal behandles i tråd med Plan- og bygningslovens § 28-1 nr 2.

2.02 Det faste utvalg for plansaker skal ved behandling av rammesøknad sørge for at bebyggelsen får god form og materialbruk, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse. Konferer også spesielle krav for hvert byggeområde.

2.03 Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre skal gjelde innenfor planområdet.

2.04 Det faste utvalg for plansaker kan kreve at det innsendte materialet ved rammesøknad skal gjøre rede for den nye bebyggelsens forhold til nærliggende bebyggelse og omgivelser i form av fasadeoppriss, fotomontasje, modell, perspektivtegning e.l.

2.05 Det faste utvalg for plansaker kan kreve at det utarbeides utomhusplan som viser opparbeidelse av alle ubebygde arealer. Utearealene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

2.06 Skilt som skal monteres på bygning, skal tilpasses bygningens fasader.

2.07 Ved oppføring av ny bebyggelse må støy for boliger eller andre støyømfindtlige virksomheter ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter.
Evt. støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk.

2.08 Følgende parkeringsnormer skal legges til grunn dersom ikke andre normer er beskrevet for hvert enkelt formål.
- 1,5 p-plass hvorav 1 plass i garasje for ett og to roms leilighet
- 2 p-plasser hvorav 1 plass i garasje for tre roms leiligheter eller større
- 2 p-plasser hvorav minst 1 i garasje pr. boenhet i småhus
- 1 p-plass pr. 25 m2 forretninger

- 1 p-plass pr. 45 m2 kontor
- 1 p-plass pr. 80 m2 lager/ verksted
- 0,8 p-plass pr. hotellrom
- 0,2 p-plass pr. sete i forsamlingslokaler, kafé o.l.

For annen virksomhet kan det faste utvalg for plansaker fastsette parkeringsbehovet. Utvalget kan redusere totalkravet dersom maks. parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme område. Det skal avsettes tilstrekkelig plass for lasting og lossing og manøvrering.

Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før tilhørende virksomhet tas i bruk.

2.09 Større trær og karakteristisk vegetasjon kan ikke fjernes uten det faste utvalg for plansakers tillatelse. I forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet må trær beskyttes forsvarlig.

2.10 Det tillates ikke oppført gjerder høyere enn 1 meter.

2.11 Massehåndtering på de deler av området hvor det evt. er registrert fremmedlistede arter skal foregå etter følgende opplegg, slik at videre spredning unngås:
- Ved mekanisk nedkapping skal plantene slås langt ned mot bakken, samles i tette sekker/beholdere og brennes. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved graving og lokal bruk av massene skal disse legges i deponi på stedet eller benyttes som toppmasse som plen eller skjøttet grasmark. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved borttransportering av masser skal disse være tildekket og leveres på godkjent deponi/mottak. Etter bruk og transport skal alt utstyr og kjøretøy rengjøres.

## § 3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (B01-B17)

3.01 I områdene B01 - B17 kan oppføres frittliggende eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus.
Maks. bebygd areal for hvert område skal være BYA =25 %, inkl. garasje, boder, uthus o.l. Garasje skal ligge 5 m fra eiendomsgrense eller 1 m fra grense hvis den ligger parallelt med offentlig veg.
Boligeiedommer skal ha adkomst i tråd med planen, og før nye boliger tillates bygd, skal felles adkomstveg være etablert. Felles adkomstveg skal ha bredde 2,5 m + 0,25 m skulder og 1,0 m grøft på hver side (regulert bredde 5,0 m).

3.02 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen.

3.03 Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer + loft med maks. mønehøyde på 9 meter i henhold til Plan- og bygningslovens § 70. Bebyggelsen skal ha saltak.

3.04 Ved søknad om tiltak skal på situasjonsplanen vises plass for en dobbelgarasje pr. boenhet, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. Ved oppføring av bolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasjen, vises en ekstra oppstillingsplass.

3.05 Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende bebyggelse i dimensjon, form og farger, fortrinnsvis i et tidstypisk formspråk.

3.06 Dersom bygninger som i dag ligger *utenfor* byggegrensen totalødelegges eller rives, skal ny bebyggelse oppføres *innenfor* byggegrensen.

3.07 Bebyggelse innenfor B17 skal utformes i tråd med prinsippene i *Søknad mindre reguleringsendring* og *Støyfaglig utredning* datert 30.11.2020. Følgende framheves:
- Maks 4 boenheter, som eneboliger i kjede
- Brukbart uteoppholdsareal på sørsiden av bebyggelsen
- Støyskjerm rundt uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelsen

## § 4 BYGGEOMRÅDE FOR SENTRUMSFUNKSJONER (S01-S08)

4.01 I område S01 til S08 kan det oppføres forretnings-, kontor-, og boligbebyggelse, gjerne i kombinasjon. Dersom det inngår boliger i kombinerte bygg, må boligdelen være avklart i forhold til § 2.01, utbyggingsrekkefølge og boligbyggeprogram.

4.02 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Der byggeområdene grenser inn til offentlig veg, tillates etablering av parkeringsareal utenfor byggegrensen. Parkeringen må imidlertid ikke legges i frisiktsonene.

4.03 I område S01 og S02 skal bebyggelsen langs V01 (rv 120) legges i byggegrensen. Hovedadkomst til evt. forretninger skal orienteres mot V01 (rv 120).

4.04 I områdene S01, S02, S03 og S08 kan det oppføres bebyggelse på 4 etasjer. Max. bebygd areal skal være BYA = 35 %. Maks. tomteutnyttelse skal være TU = 65%. Maks. mønehøyde skal være 13 meter. Maks takvinkel skal være 45°.

4.05 I områdene S04 og S05, S06 og S07 kan oppføres bebyggelse inntil 3 etasjer, i eller innenfor byggelinjen som er vist på plankartet. Max. bebygd areal skal være BYA= 35 %. Maks. tomteutnyttelse skal være TU = 65%. Maks. mønehøyde skal være 11 meter.

4.06 Bebyggelsen i område S01 – S08 skal formes i et tidstypisk formspråk og bør ha sterkt innslag av tre som fasademateriale.

Ved nybygg og utvendig oppussing skal fargeplaner innsendes og godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

4.08 Det skal avsettes min. 25 m2 uteareal pr. bolig i tilknytning til boligene.

4.09 Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan for den ubebygde del av tomta.

## § 5 BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING OG INDUSTRI (I01)

5.01 I område I01 kan det etableres industri i tilknytning til allerede etablerte industrifunksjoner. Støy må ikke overskride de laveste verdier gitt i MD`s forskrifter. Max bebygd areal skal være BYA = 25 %.
Driftstiden er fra kl. 06.00 til 22.00 på hverdager og fra kl. 10.00 til 22.00 i helgene og på helligdager. Følgende restriksjoner på støynivå gjelder, jf. SFTs retningslinjer for begrensning av støy fra industri, TA-506:

| | | |
|---|---|---|
| Hverdager: | 06.00-18.00: | 50 (dBA) |
| | 18.00-22.00: | 45 (dBA) |
| Helg og helligdager: | 10.00-22.00: | 45 (dBA) |

5.02 Rundt område I01 skal det etableres et grøntbelte, dvs en vegetasjonsskjerm som skal skjerme området mor innsyn og redusere støv- og støyulemper for nærliggende boliger. Grøntbeltet skal være min 10 m bredt, og skal inngå som parkbelte i industriområde, og kan regnes inn i områdets utbyttelsesgrad.

## § 6 BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNYTTIGE FORMÅL (A01, A02 og A04)

6.01 I områdene A01, A02 og A04 kan oppføres bebyggelse i 2 etasjer med max. mønehøyde på 9 meter. Bebyggelsen skal ha saltak. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen. Maks. bebygd areal for hvert område skal være BYA =25 %,

6.02 Område A01 skal benyttes til barnehage.

6.03 Område A02 skal benyttes til forsamlingslokale/allbrukshus og inneha lokaler/aktiviteter for idrett og friluftsliv og barnepark/barnehage.

6.04 Område A04 skal benyttes til forsamlingslokale.

## § 7 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

7.01 Offentlig trafikkområde skal opparbeides som vist på plankartet (V01-V15).

7.02 For V01 skal utarbeides detaljerte planer for ”Miljøgate”.
Planen skal vise løsninger for utforming og opparbeidelse av alle kjøre-, gang- og oppholdsarealer, all “gatemøblering”, skilting, belysning og beplantning. Fortau skal knyttes til eksisterende gang- og sykkelveg langs fv 528 og rv 120. Eksisterende og nye ledningsanlegg skal legges i bakken.

7.03 Det faste utvalget for plansaker kan utarbeide veileder for estetisk utforming og sette krav til utforming og plassering av reklameskilt, benker, lysarmaturer, avfallsdunker og andre elementer som etableres eller plasseres innenfor V01, miljøgata.

7.04 Der miljøgata med fortau medfører nærføring til eksisterende bolighus slik at det blir direkte innsyn, kan det etableres skjermingstiltak. Innsynsskjerm eller støyskjerm skal

plasseres i formålsgrensen mellom V01 og tilstøtende boligformål, og skal ikke være høyere enn maks 2,0 m over fortauets plan.

## § 8 FRIOMRÅDE

8.01 Områdene F03, F04, F06 – F101 skal brukes som "grønne" gangstier mellom eiendommene.

8.02 Områdene F01, F02, F05 og F11 skal benyttes til leke areal.

8.03 Område F12 skal bevares som vegetasjonssone mot bekkedrag. Skjøtsel av vegetasjonen kan tillates i tråd med en skjøtselsplan som er godkjent av det faste utvalget for plansaker.

## § 9 SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING

9.01 I områdene A04, B01 og B09 skal de bygninger som er vist med skravur på plankartet, bevares.

9.02 Bevaringsverdige bygninger kan ikke rives. Bygningene kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.

9.03 Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan det faste utvalg for plansaker tillate oppføring av tilbygg og supplerende bebyggelse tilpasset det bevaringsverdige miljøet i dimensjonering, formgivning, materialbruk og farge.

9.04 Før det faste utvalg for plansaker gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.

9.05 Eksisterende terreng, hage og vegetasjon av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart.

## § 10 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONER

10.01 På plankartet er inntegnet frisiktsoner,10x65 meter ved vegkryss og 4x65 meter ved utkjøringer langs rv 120. Innenfor frisiktsområdene kan ikke oppføres sikthindrende gjerder, murer eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter.

## § 11 SPESIALOMRÅDER

11.01 Området SF01 skal opprettholdes som et nærfriluftsområde for barn.
Kun skjøtsel som tjener formålet, tillates i området.

11.02 Området R01 skal brukes til returpunkt (mottak av glass, klær, metall og lignende). Området skal skjermes med skjermvegg eller skjermbeplantning på tre sider som utformes i samsvar med miljøgatas estetikk. Dette samme gjelder beplantning (plantevalg), belysningsanlegg, skilting og materialbruk.

## § 12 FAREOMRÅDE

12.01 Nye trafokiosker skal plasseres i samråd med Nannestad kommune, og tillates ikke plassert på eller tett inntil arealer for barns opphold og lek. Nye ledninger for strøm, tele og TV skal føres fram fra nærmeste trafokiosk i jordkabel.

## § 13 FELLESOMRÅDE

13.01 Felles adkomstveger FA01 – FA34 skal være felles for de eiendommer som har og skal ha adkomst fra denne. Vegene skal ha kjørebanebredde 2,5 m + 0,25 m skulder og 1,0 m grøft til hver side (reguleringsbredde 5,0 m). Drift og vedlikehold bekostes av brukerne i tråd med de avtaler disse blir enige om. Ved uenighet gjelder Veglovens bestemmelser og tvisteløsning.

## §14 PRIVAT VEG

14.01 Privat veg P01 opprettholdes som adkomst.

000KW/752
147/139/0/0 Ferdigattest
Nannestad kommune

NANNESTAD KOMMUNE
Bygningskontrollen

Nannestad den 8/8 19 70

INNFLYTTINGSATTEST
(For nybygg og større arbeider)

Journalnr. 74/69
Synsforretning:

Arbeidssted: 147/139 - Maura
Arbeidets art: Oppføring av bolig
Bygningens art: Bolig i tre.
Byggherre: Magnhild Jensen
Byggemelder: Magnhild Jensen
Ansvarshavende: Ville-Service, Maura

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.
Pipe godkjennes.
Følgende arbeider gjenstår:

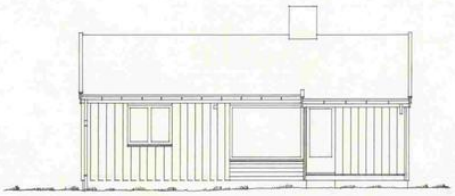
Støping av kjellergolver samt innvendig puss i kjeller.

Disse arbeider er ikke til hinder for at bygningen tas i bruk.

Leif Gulbjørnrud
Bygningssjef



MOT NORDVEST.



MOT SYDVEST.



MOT SYDØST.



MOT NORDØST.

BYGGHERRE: Inr. 509/69
MAGNHILD JENSEN
TOMT: INNES AV
STED: NANNESTAD 147/1/124
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL
STATENS DISTRIKTSARKITEKT
FOR AKERSHUS
22/4-69.
F.M.

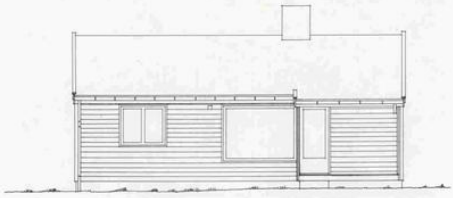
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.
STED: NAVN:
DATO: NAVN:

REVIDERT
104 ÷
TEGNING NR. 2
FASADER.
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961

0001.2/758
147/139/0/0 Tegninger
Nannestad kommune



MOT NORDVEST.



MOT SYDVEST.



MOT SYDØST.

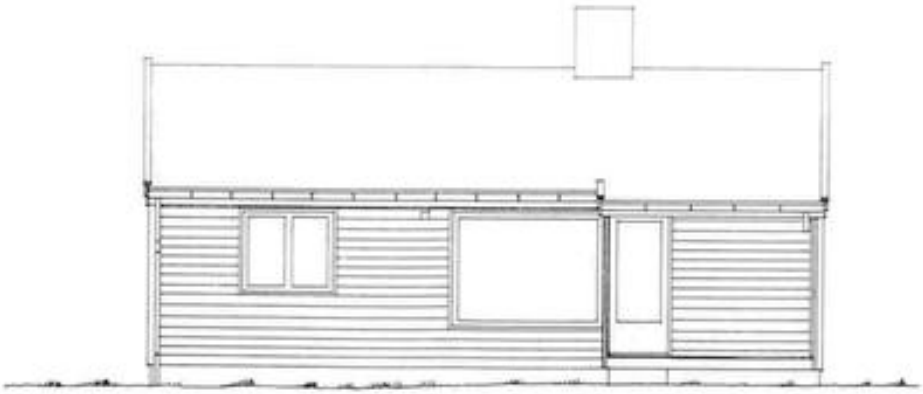


MOT NORDØST.

BYGGHERRE
STED: TOMT
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.
STED NAVN
DATO NAVN

REVIDERT
104 ÷
TEGNING NR. 2A
ALT. FASADER.
MÅL 1:100
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961



MOT SYDVEST.

001MQ/2114
147/139/0/0 Tegninger
Nannestad kommune



MOT NORDØST.

UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVITNER AT HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE MED DEN GODKJENTE TEGNING.

STED NAVN

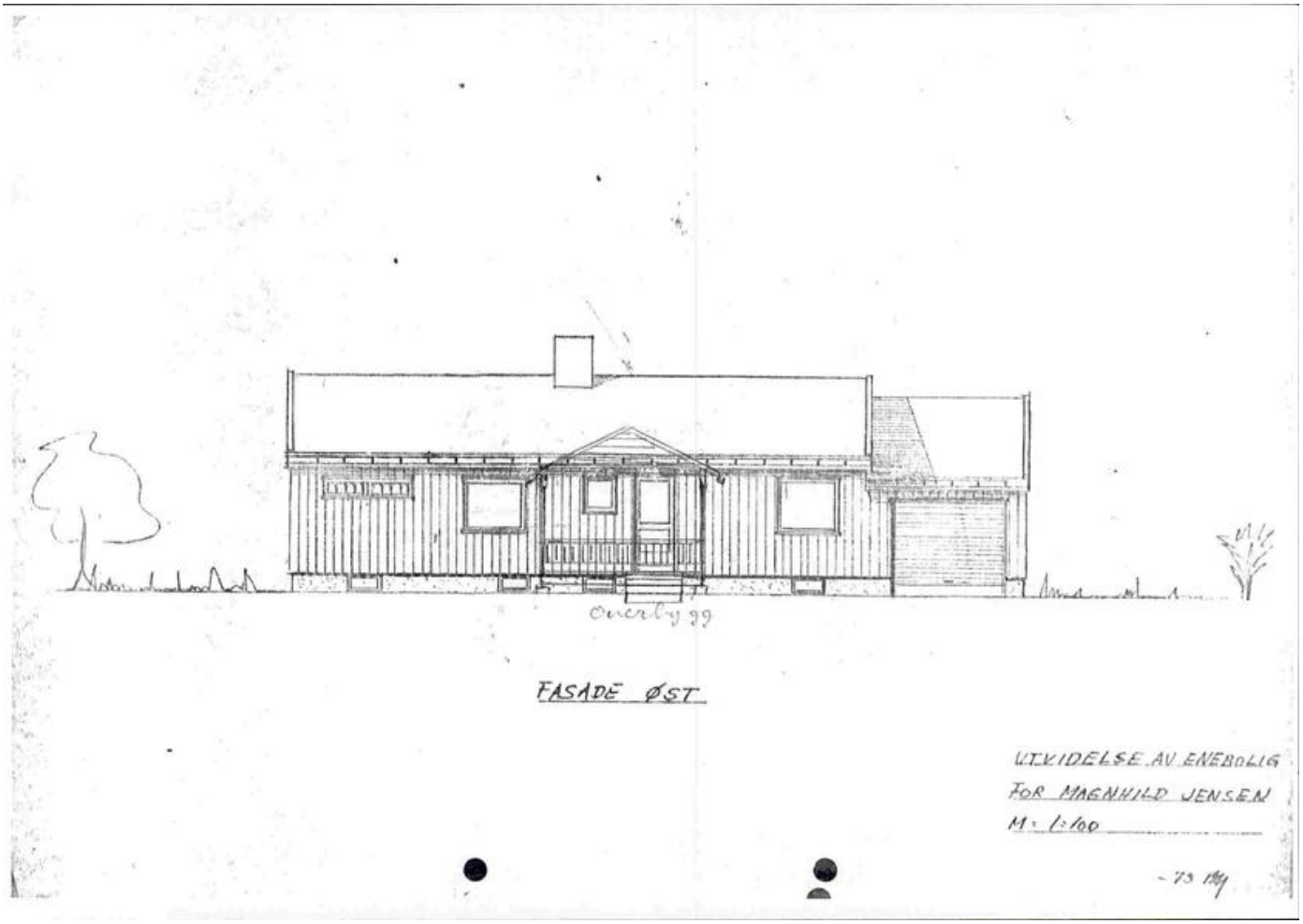
DATO NAVN

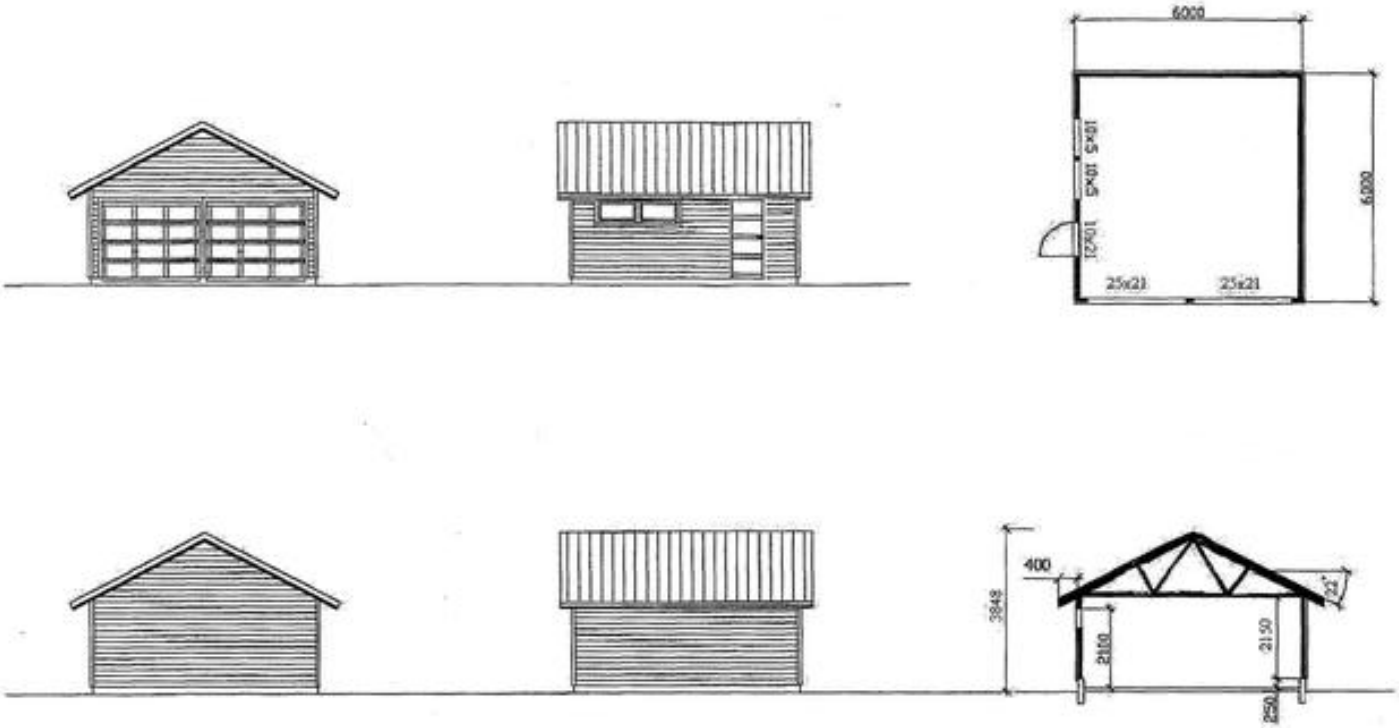
REVIDERT

104 ÷

TEGNING NR. 2A
ALT. FASADER.
MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 31-1-1961


FASADE ØST
UTVIDELSE AV ENEBOLIG
FOR MAGNHILD JENSEN
M: 1:100

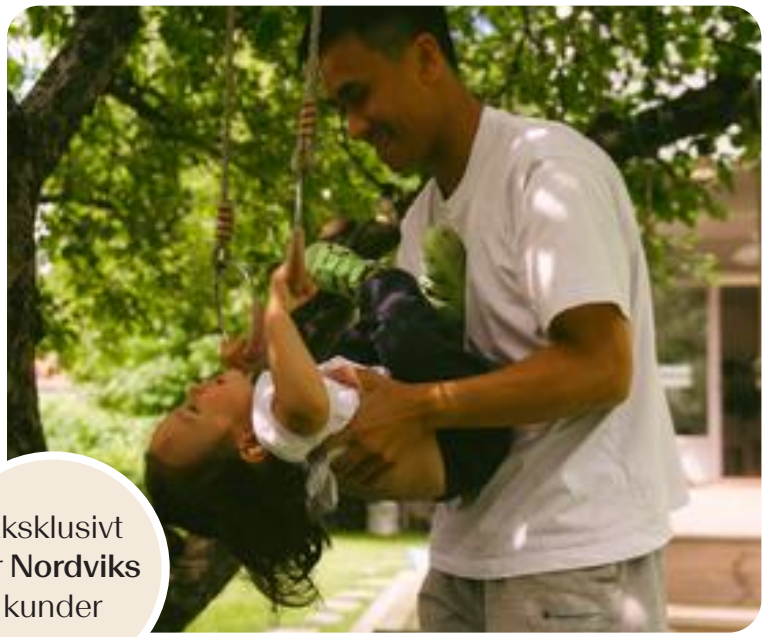



22.03.07

NORDVIK

# Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

## Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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.

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 60-0403/25

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skogduevegen 11 2032 MAURA
Matrikkel: Gnr 147, bnr 139 (ideell andel 1/1) i Nannestad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

**Budgiver**

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Håvard A. Bjerke**
Eiendomsmegler MNEF / Partner
Nordvik Lillestrøm
h.bjerke@nordvikbolig.no
924 63 019





**Nora Benedikte Haugen**
Eiendomsmegler
Nordvik Lillestrøm
n.haugen@nordvikbolig.no
418 41 289


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: