

# PROAKTIV



VORMLIA 5



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

#### • Trondheim

Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

#### • Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

#### • Moholt

Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

#### • Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

#### • Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

#### • Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

#### • Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no

#### • Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

#### • Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

#### • Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

#### • Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

#### • Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

#### • Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

#### • Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

#### • Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

#### • Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

#### • Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

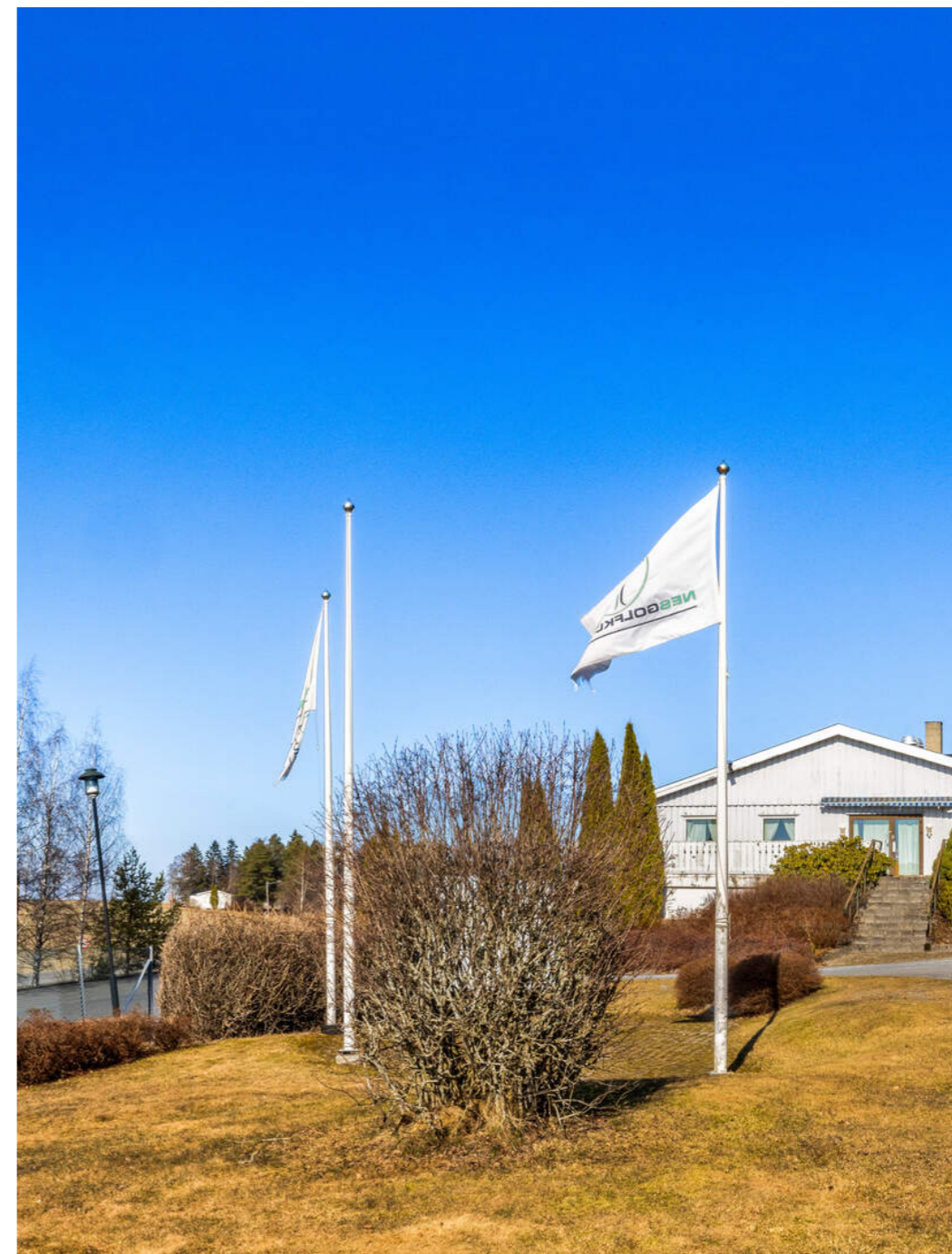
#### • Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

#### • Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no



# NES- VORMSUND

HALVPART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG PÅ TOPPEN AV  
VORMLIA. SOLRIK TERRASSE, PERFEKT FAMILIEBOLIG, UTSIKT MOT  
GOLFBANEN

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Vormlia 5, 2160 VORMSUND

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 88, bnr. 10, i Nes kommune

**Prisantydning:** 3.600.000,-

**Omkostninger:** 108.990,-

**Totalpris:** 3.708.990,-

**Kommunale avgifter:** 24.137,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 1961

**Rom/soverom:** 6/4

**BRA:** 168 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 168 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 1

**Garasje/Parkering:** Med boligen følger en garasje på 21 kvm. Videre finnes det biloppstillingsplasser på eiendommen samt el-bil lader

**Tomt:** 548.9 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: E.

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Kontorets side	Nærområdet	Informasjon om boligen
26	76	78	84
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
188			
Budskjema			

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,  
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



«Verdifulle kunder  
fortjener verdifull  
rådgivning.»



## Proaktiv Briskeby

### Beliggenhet

Vårt kontor ligger sentralt til på Briskeby/Frogner i Oslo Sentrum.

På hjørnet av Briskebyveien og Løvenskiolds gate finner du oss i erverdige lokaler som har huset eiendomsmeglere og banker i en årrekke.

Velkommen til oss!

### Adresse:

Løvenskiolds gate 23, 0260 Oslo

**Tlf.:** 22 24 44 00

**E-post:** cr@proaktiv.no

Med faglig kompetanse, ydmykhet og nøye planlegging hjelper vi deg med å finne den rette kjøperen som gir den riktige prisen for boligen din.

Proaktiv Properties Briskeby består av 7 eiendomsmeglere og fullmektiger samt to medhjelpere, med til sammen over 45 års erfaring innenfor bruktmarkedet, prosjektmegling, næringsmegling og utleiemegling.

Her finner du svært erfarne og engasjerte meglere, som har hatt gleden av å hjelpe tusenvis av mennesker med å selge og kjøpe bolig. Med fokus på kundens ønsker gjennom hele salgsprosessen tilstreber vi alltid å finne rett kjøper til enhver eiendom.

Alt vi foretar oss, fra første besiktigelse til signering av kontrakt, er nøye gjennomtenkt. Ingen tilfeldigheter får spillerom. Vi varierer plan og trekk fra oppdrag til oppdrag. Det er slik vår erfaring og engasjement kommer til sin rett.

Vi står til enhver tid klare til å hjelpe deg, enten du skal selge eller kjøpe bolig.

Du er alltid velkommen innom for en hyggelig boligprat i Løvenskiolds gate 23 og vi gleder oss til å ta deg i mot!



# VORMSUND

**Kommune:** Nes / **Område:** VORMSUND

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Vormlia 5 ligger i et veletablert og familievennlig boligområde på Vormsund, kjent for sitt rolige nabolag og nærhet til både natur og servicetilbud. Her bor du med gangavstand til barnehage, ungdomsskole og sentrum med butikker, kafé og treningssenter. Området byr på flotte turmuligheter langs Vorma, lekeplasser og idrettsanlegg i nærområdet, samt kort vei til golfbanen. En ideell beliggenhet for deg som ønsker et trygt og trivelig nærmiljø med alt du trenger i hverdagen.

Butikker og servicetilbud:

Daglige innkjøp er lett tilgjengelig med både KIWI og Coop Extra i Vormsund sentrum, og AMFI Eurosenderet fungerer som et naturlig knutepunkt for handel og servicetilbud. Her finner man



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Vormlia Linje 441, 451, 461	2 min 0.2 km
🚶 Årnes stasjon Linje F1, R14	8 min 5.6 km
✈ Oslo Gardermoen	26 min

## DAGLIGVARE

Kiwi Vormsund	16 min
Coop Extra Vormsund Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	16 min 1.3 km

## VARER/TJENESTER

📦 AMFI Eurosenderet	15 min
📦 Vitusapotek Vormsund	12 min

## SPORT

🏃 Vormsund barneskole Ballspill	10 min 0.8 km
🏃 Fenstad skole Aktivitetshall, ballspill, fotball	7 min 6.7 km
🏃 Spenst Årnes	7 min
🏃 Nes Arena Treningssenter	8 min

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Doktorbakken 6	8 min
🚗 Doktorbakken 2	10 min



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



blant annet apotek, klesbutikker, frisør, kafé og det populære Kanel Steinovnsbakeri. Atletico Vormsund treningssenter holder til i samme område og tilbyr døgnåpen adgang for fleksibel trening i hverdagen.

Innen 10 minutter med bil når man både Årnes sentrum og Jessheim. Årnes byr på et rikt utvalg av butikker, kjøpesenter, kaféer, kulturhus og servicetilbud, mens Jessheim tilbyr et større bysentrum med et bredt spekter av forretninger,

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.  
Passer det dine ønsker og behov?

restauranter og Jessheim Storsenter - et av landets mest komplette handlesentre.

Offentlig kommunikasjon:

Vormsund har gode kollektivforbindelser mot både Årnes, Jessheim og Oslo. Fra Vormsund sentrum går bussene hyppig mot Årnes stasjon, hvor du enkelt kan ta toget videre til Oslo S på rundt 40 minutter. Det er også jevnlig bussavganger mot Jessheim og Oslo Lufthavn Gardermoen, noe som gjør området praktisk for både pendlere og reisende. Bussene stopper i gangavstand fra eiendommen, og med hovedveiene riksvei 177 og E16 i nærheten er det rask og enkel adkomst for deg som kjører bil. Kombinasjonen av kort vei til hovedveinettet og stabile kollektivavganger gjør Vormsund til et godt utgangspunkt for både arbeid og fritid.

Skoler og barnehager:

Vormsund har et godt utbygd tilbud for barnefamilier med både barnehage, barneskole og ungdomsskole i nærområdet. Vormsund barnehage ligger kun få minutters gange fra eiendommen, mens Vormsund ungdomsskole, åpnet i 2021, tilbyr moderne fasiliteter og er et sentralt samlingspunkt for undervisning og idrett. Nes Videregående skole finnes på Årnes, kun ti minutter unna med bil, der man



også finner et bredt fritids- og aktivitetstilbud. Det gode skoletilbudet i kombinasjon med trygge og barnevennlige omgivelser gjør Vormsund til et ideelt sted å etablere seg for familier i alle livsfaser.

Tur, fritid og rekreasjon:

Vormsund har et mangfold av tilbud for deg som liker å holde deg aktiv, eller bare ønsker å nyte naturen. I nærområdet finner du FUVU Idrettslag, som skaper et levende lokalmiljø med aktiviteter som fotball, håndball og boksing for både barn og voksne. For tur- og friluftinteresserte byr Tesiåsen på flotte stier, skiløyper og rekreasjonsområder som brukes flittig gjennom alle årstider. Langs elvelandskapet finner du også Nes Kirkeruiner - et historisk og vakkert område som brukes til konserter, utstillinger og kulturelle arrangementer sommerstid. Like i nærheten ligger Stein skole, kjent som Eventyrskolen, hvor du kan besøke galleri og kafé i sommermånedene. Vormsund er med andre ord et sted som kombinerer et aktivt fritidstilbud med naturskjønne omgivelser og rike kulturtradisjoner.

SKOLER

Fenstad skole (1-7 kl.) 205 elever, 14 klasser	7 min 🚗 6.8 km
Romerike International School (1-10 kl.) 215 elever, 10 klasser	8 min 🚗 6.1 km
Neskollen skole (1-7 kl.) 497 elever, 23 klasser	9 min 🚗 6.4 km
Årnes skole (1-7 kl.) 277 elever, 18 klasser	10 min 🚗 6.7 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 430 elever, 27 klasser	8 min 🚶 0.7 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	10 min 🚗 6.9 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	10 min 🚗 8.5 km

BARNEHAGER

Vormsund barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 🚶 0.4 km
--	-------------------



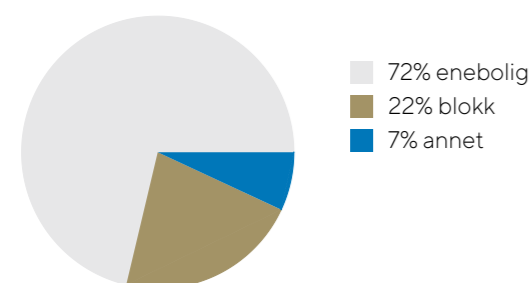
Bebyggelse

Etablert og barnevennlig boligfelt bestående av boligbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonseren eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



# VELKOMMEN TIL VORMLIA 5

## Vi starter utendørs

### Parkering

Med boligen følger en garasje på 21 kvm. Videre finnes det biloppstillingsplasser på eiendommen samt el-bil lader

### Tomtestørrelse

548 m<sup>2</sup>

### Beskrivelse av tomt

Areal: 548 kvm, Eierform: Eiet tomt

Tomten er opparbeidet med hage bestående av plenareal, diverse beplantning og prydbusker. Det er etablert flere uteplasser samt gruset gårdsplass. Tomten er i hovedsak flat og fordelt over to nivåer rundt boligen, med skråninger mot øst og vest.

### TAKST OG TILSTANN

#### Byggemåte

Utvendig:

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gangen i 1. et. via en loftsluke. Taksperrere er plassbygget og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Det er synlig undertak av trebord, med ovenpå liggende takpapp. Det er isolert med ca. 20 cm i bjelkelaget mot 1.et. Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall. Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og

vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med Stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Selger opplyser om at fasaden er etterisolert og har fått ny vindsperre og utvendig kledning i perioden mellom 2015 og 2018.

De fleste vinduene er byttet i perioden 2016-2018, og er av malt treverk med tolags isolerglass og har utvendig aluminiumsbeslag.

Resterende vinduer er av malt treverk med to lags glass, disse oppgis og være skiftet rundt 2012.

Inngangsdør, veranda og terrassedør er av treverk med glassfelt.

Utgang fra stuen i 1. et. til en østvendt veranda på omtrent 21 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 94 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning og en stikkontakt.

Terrasse mot øst med adkomst fra hage og veranda på omtrent 33 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 96 centimeter. Terrassen er utstyrt med et overbygg på 10 kvadratmeter, og legger for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Overbygget treplattning mot øst med adkomst fra kontor på 17 kvadratmeter. Terrasse ved inngangspartiet mot vest på omtrent 13 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk og har et rekkverk laget av vedlikeholdsfri plast. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Terrassen er utstyrt





med utebelysning og en stikkontakt.  
Det er utvendige trapper av treverk.

Innvendig:

1. Etasje:

Gulvoverflater av: Parkett og laminat. Veggoverflater av: Malte slette flater og malte profilerte plater.

Himlingsoverflater av: Malte slette flater, tak-essplater og malt trepanel.

Sokkel:

Gulvoverflater av: Fliser og laminat. det er gulvvarme i stue, kontor og bod.

Veggoverflater av: Malt murpuss, tegl, trepanel og malte profilerte plater.

Himlingsoverflater av: Malt betong og tak-essplater.

Etasjeskille av: Betong.

Boligen har innvendig trapp av treverk.

Innvendige dører er fra ulike årstall. De fleste dørene har malt og profilert utførelse.

Boligen har mursteinspipe, og vedovn i stue 1. et. og sokkel et.

Garasjen er oppført med bindingsverkskonstruksjon av treverk på ringmur av lettklinkerblokker. Utvendige vegger er kledd med tømmermannskledning, og takkonstruksjonen er av sadlet form, tekket med metallplater. Takrenner og nedløp er av plast. Gulvet er gruset. Garasjeporten er en vippeport i treverk. Det er lagt opp elektrisk anlegg tilbygningen, for belysning og stikkontakt.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen ble installert i 2025 i følge selger.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. I kjelleretasjen er rommene opprinnelig byggemeldt som "Vedbod, matbod, poteter, dispoibelt ikke utgravet". Med unntak av bad/vaskerom, hvor det foreligger godkjent byggesøknad.

Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvist om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 30.10.25 12:31, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

Utdrag fra tilstandsrapport:

TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Utvendige trapper:

Det er ikke montert rekkverk. Trapp mellom de to utvendige nivåene er ikke god å gå i som følge av for korte inntrinn.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er påvist fall fra døråpning mot yttervegg på ca. 10 mm.

Spesialrom > Sokkel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det mangler lekkasjesikring for innebygget sistene.

TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takteking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Ved kontroll under takstein ble det registrert begynnende råteskader i enkelte sløyfer.

Det ble også observert at undertakspappen ikke har oppbrett mot vindskier, noe som kan medføre vanninntrenging i overgangen mellom takflate og vindskier ved slagregn eller snøsmelting.

Takstein begynner å bli mosegrodd.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Fuktmerker som sannsynligvis har årsakssammenheng med kondensproblematikk.

Fuktmerker som sannsynligvis har årsakssammenheng med utett yttertaktekning.

Svertesopp i undertaket sannsynligvis som følge av kondenseringsproblematikk.

Det bemerkes at ventilasjonen i gesims ikke er ideell.

Begrenset ventilasjon mellom undertak og isolasjon.

Luftlekasjer som følge av utett dampsperre mot 1. etasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Gulvbord og rekkverk med grønske og fuktbelastning.

Frittliggende terrasse har skjevtheter.

Skjevt fundament for veranda.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon:

Det er begrenset ventilasjon fra ett eller flere rom etter at det ble byttet vinduer.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på åpne og skjulte føringsveier.

Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg

Tilstandsgraden 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.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dette gjelder den delen av dreneringen som ikke ble skiftet.

Det opplyses om at det ble gjort noe feil ved beregning av fall

på drengledningen. Det har i ettertid blitt satt ned en lensepumpe som pumper vannet igjennom drengledningen mot drengskum



**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.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:**

Symptomer på fuktskade i himling over toalett.  
Skader på fug mellom sokkel flis og våtromsplater.

**Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:**

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

**Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater Gulv**

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er kun fall til sluk i dusjsonen, ingen oppbrett ved dør.

**Bygningssakskyndig**

Daniel Østbye (befaringsdato: Torsdag, 30. oktober 2025)

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Svar fra selgers egenerklæringsskjema:

**VÅTROM:**

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

JA: Baderomspanel går ikke tilstrekkelig ned på sokkelist enkelte plasser på bad i 1 etasje.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

JA: Alt det elektriske er utført av elektriker. Alt av legging av rør, tilkobling av vann, servanter, blandebatteri etc. er utført av rørlegger

Dokumentasjon: JA

Utført av: Elektriker Bekkevold og Jessheim VVS

-Gjort av ufaglært: Membran, flislegging og montering av baderomspanel er utført av undertegnede og et familiemedlem som har våtromssertifikat. Kan dokumenteres med bilder av arbeid.

**TAK, YTTERVEGG OG FASADE:**

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

JA:

2015: Utføring, isolering, bytte kledning, nye vinduer

Utført av: familiemedlem som er utdannet tømrer.  
Dokumentasjon: Kan dokumenteres med bilder.

2016: Utføring, isolering, bytte kledning, nye vinduer er utført av: familiemedlem som er utdannet tømrer.  
Dokumentasjon: Kan dokumenteres med bilder

2017: Utføring, isolering, bytte kledning, nye vinduer utført av: familiemedlem som er utdannet tømrer.  
Dokumentasjon: Kan dokumenteres med bilder.

#### KJELLER:

8 Er det utført arbeid med drenering?  
Svar: JA, Drenert 3/4 deler av hus og isolert utvendig.  
Ettermontert automatisk drenspumpe i 2020.  
Utført av: Odal VVS  
Dokumentasjon: Kan dokumenteres med bilder.

#### ELEKTRISITET:

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?  
Svar: JA overbelastning på hovedsikringen. Disse er nå byttet til automatsikringer.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?  
Svar: JA La opp strøm i kjellerstue og kjellergang. Varmekabler i nevnte rom.  
Utført av: Faglært, Seko elektriske.  
Dokumentasjon: JA  
-Elektriske arbeider på badetrommel, varmekabler etc.  
Utført av: Faglært, Bekkevoold elektriske.  
Dokumentasjon; JA.  
-Elektriske arbeider i kjellerbod og toalett. Nye kurser, strøm, lys, varmekabler etc.  
Utført av: Faglært, Bekkevoold elektriske.  
Dokumentasjon; JA.

-Elektriske arbeider på soverom i 1 etasje. Nye kurser, stikk, lampe  
Utført av: Faglært, Bekkevoold elektriske.  
Dokumentasjon; JA.  
-Byttet hovedsikringsskap til automatiske.  
Utført av: Boligelektrikeren  
Dokumentasjon: JA

#### RØR:

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
JA:  
2022: Bad er pusset opp og i den forbindelse er det lagt opp nye avløpsrør.  
2023: Toalett og bod i kjeller er pusset opp og i den forbindelse er det lagt nye avløpsrør.  
Utført av: Jessheim VVS  
Dokumentasjon: JA.

2015: I forbindelse med drenering ble det montert ny hovedkran inn til bolig.  
2017: Montering av utekran med varmt og kaldt vann  
Utført av Odal VVS.  
Dokumentasjon: NEI  
2022: Utbedring av utekran grunnet arbeider innomhus.  
Utført av: Jessheim vvs  
Dokumentasjon: JA

#### VENTILASJON OG OPPVARMING:

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
JA: Den ble fjernet før vi kjøpte bolig

#### SKJEVHETER OG SPREKKER:

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
JA: Det er sprekk ved kjeller på østsiden ved utedel varmpumpe. Ingen tiltak er gjort

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
JA: Fjernet parafinovn og satt inn vedovn.

#### SOPP OG SKADEDYR:

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?  
JA; Det har tidligere vært mus for noen år tilbake. 2 stk som ble fjernet. Ingenting siden.  
Det har også vært funn av sølvkre/skjeggkre. Usikker på hvem av dem. Det ble satt ut feller og bestanden er svært redusert eller nesten ikke eksisterende.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?  
JA: Det har vært spor av sopp på kjellervegg når vi flyttet inn som er vasket og det er gjort tiltak som drenering, etterisolering, utlufting, fuktsperre i gulv, isolasjon og varmekabler. Ikke vært tegn på dette siden.

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?  
JA; Vi har bygd om et tidligere soverom om til to mindre soverom.  
Mangler brukstillatelse på et soverom i kjeller fra tidligere eier som ikke er gjort noe med.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?  
JA: Vann- og strømløpninger til naboseksjonen er ført via vår bolig.

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.









# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Boligen går over 2 etasjer og inneholder som følger:

1. etg: Entré, Bad, 2 soverom, stue, kjøkken, utgang til terrasse.  
Sokkel: Denne etasjen har kjellerstue, toalett, bad/vaskerom, to soverom og kontor.

Med boligen følger en garasje på 21 kvm.

## Areal

Bruksareal:  
Underetasje  
BRA-i: 80 kvm  
Total BRA: 80 kvm

1. etasje  
BRA-i: 88 kvm  
Total BRA: 88 kvm

Terrasse- og balkongareal:  
Underetasje: 67 kvm

1. etasje: 17 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

## Standard

Velkommen til Vormlia 5 - en vertikaldelt halvpart av tomannsbolig fra 1961 med gjennomgående moderne standard. Dette er en perfekt familiebolig med god plass, praktisk planløsning og alle nødvendige fasiliteter. Boligen går over 2 plan, med innredet kjeller.

Det bemerkes at samtlige oppholdsrom i kjeller med unntak av bad/vaskerom på byggetegningene er regulert som boder, og at ingen av de resterende rommene i kjelleren er bygmeldt og godkjent.

### Entré:

Velkommen inn!

Ditt første møte med boligen er en romslig entré. Her er det god plass til å henge av seg yttertøyet og har man behov for ytterligere oppbevaring er det plass for dette. Entréen glir sømløst over i gangen/trapperommet, og er også tilknyttet en praktisk bod.

### Baderom:

Videre beveger vi oss gjennom gangen hvor du har inngang til badet. Badet fremstår som moderne og funksjonelt med flislagt gulv med varme og våtromsplater på veggene. Himlingen har tak-essplater med innfelte downlights som gir godt lys. Rommet er innredet med vegghengt servantskap med heldekkende servant, ett-greps armatur og speil med overlys og oppbevaringsskap. Dusjsonen har innfellbare glassdører som sparer plass, og er utstyrt med både tak- og hånddusj for fleksibel bruk. Det vegghengte toalettet med innebygd susterne gir et rent og moderne uttrykk. Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.





Ventilasjon skjer via veggmontert avtrekksvifte. Vannrør er etablert med rør-i-rør-system, mens avløpsrør er i plast.

#### Soverom 1 og 2:

På andre siden av gangen møtes du av to lyse og romslige soverom renovert i 2024 med plass for seng, garderobe og eksempelvis skrivebord. Dette er de perfekte barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller garderoberom.

#### Stue og spisestue:

Vi beveger oss videre innover i boligen og møtes av den romslige stuen, et naturlig samlingspunkt for familie og venner. Her er det god plass til en stor sofagruppe og mediebenk, og rommet oppleves lyst og luftig takket være store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Peisen bidrar med lun varme og hyggelig atmosfære på kalde dager, samtidig som den fungerer som et naturlig skille mellom stuen og spisestue/kjøkken.

Spisestuen har sin naturlige plass i tilknytning til kjøkkenet og byr på god plass til et stort spisebord - perfekt for både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster. Herfra er det utgang til en solrik terrasse med utsikt mot grønne omgivelser og golfbanen, som gjør det enkelt å forlenge måltidene utendørs på fine dager.

#### Kjøkken:

Kjøkkenet har åpen løsning mot stuen hvilket gir et sosialt utgangspunkt og er svært funksjonelt i en travel hverdag. Kjøkkenet har en praktisk og gjennomtenkt løsning med god arbeids- og oppbevaringsplass. Innredningen har profilerte fronter og består av benkeskap, overskap og høyskap som gir rikelig med lagringsmuligheter. Benkeplaten i laminat er både slitesterk og lett å vedlikeholde. Under overskapene er det belysning som sikrer godt arbeidslys. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, inkludert kjøleskap med frysedel, stekeovn, mikrobølgeovn, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det er ventilator over kokeplassen og vindu som slipper inn naturlig lys.

#### Bod:

I entreen finnes også en praktisk og romslig bod som rommer diverse husholdningsartikler og utstyr.

Rom i sokkel er innredet som følgende og i benyttes i dag som:

Kjellerstue:

Via entreen kommer du ned i kjelleren som i dag er innredet som en koselig kjellerstue. Kjellerstuen gir et perfekt tilskudd til boligens oppholdsareal. Her er det god plass til sofagruppe, TV-løsning og andre møbler etter behov. Rommet får naturlig lys inn gjennom vinduer som vender mot hagen, og vedovnen skaper en lun og behagelig atmosfære på kalde dager. Dette er et ideelt rom for både avslapning, lek eller som et ekstra oppholdsrom for familien

Bad/vaskerom:

Et lekkert og moderne bad renoveret i 2022 med flislagt gulv med varme og store, tidsriktige fliser på veggene. Taket har strekkhimling med hvit duk og innfelt LED-listbelysning som gir en elegant og behagelig atmosfære. Badet er innredet med vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur, speil med integrert lys og varme for å alltid sikre duggfri speil, samt overskap og arbeidsbenk med underskap. Det er også nisje med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Dusjen er plassert i hjørnet med innfellbare glassdører, og dusjbatteriet er tilkoblet både tak- og hånddusj for fleksibel bruk. Rommet har i tillegg et frittstående badekar med microsilk som gir en frisk og glødende hud og en eksklusiv spa-følelse.

Toalettrom:

Toalettromme som ble pusset opp i 2023 fremstår moderne og stilrent. Rommet har laminatgulv med elektrisk gulvvarme, malte vegger og himling med malte tak-essplater. Innredningen består av et vegghengt toalett og et servantskap med ovenpåliggende servant og ett-greps armatur. Over servanten er det montert et speilskap som gir både oppbevaringsplass og godt lys. Et funksjonelt og oppgradert rom som passer godt inn i boligens helhetlige stil.

Bod via toalettrom:

Videre inn fra toalettrommet finner du en romslig bod som rommer alt av utstyr.

Hovedsoverom:

Et lunt og innbydende rom som i dag er benyttet som hovedsroverom med god plass til dobbeltseng og nattbord. Den store skyvedørsgarderoben gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig og gjennomført uttrykk. Vinduet slipper inn morgensol som gir en deilig start på dagen. Et behagelig rom som passer perfekt for avslapning og god nattesøvn, men egner seg godt til ulike bruksområder.

Soverom:

Et pent og praktisk rom som i dag blir benyttet som soverom med plass til dobbeltseng og nattbord. Rommet har lysinnslipp fra vindu som gir en trivelig følelse, og det egner seg godt som gjesterom, ungdomsrom eller kontor. En behagelig plass for både hvile og arbeid, med enkel adkomst fra kjellerstuen.

Terrasse og hage:

Eiendommen har en romslig og solrik terrasse på ca.21 kvm med utgang fra spisestuen. Her er det god plass til både spisegruppe og sittegruppe, perfekt for sosiale sammenkomster eller rolige stunder utendørs. Levegger for ekstra komfort og utebelysning og stikkontakt. En del av terrassen er overbygd, noe som forlenger utesesongen og gir ly for både sol og regn. Hagen er pent opparbeidet med gressplen og hekk som skjerner mot innsyn. Uteområdet gir gode muligheter for lek, grilling og avslapning i trivelige omgivelser.

Uteplass:

Fra kjellerstuen er det direkte utgang til en lun og overbygd uteplass. Her er det god plass til en sittegruppe, perfekt for rolige kvelder eller sosiale sammenkomster

### Oppvarming

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

### Info strømforbruk

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger eiendom og overdras av kjøper.

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. 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.

### Modernisering og påkostninger

2025:

-Installert varmepumpe.

2024:

-Renovering av soverom oppe.

-Nytt vindu soverom 1

-Ny elektrisk kurs etablert.

-Ny ekspansjonstank til vvb.

2023:

-Renovering av toalett nede.

-Arbeid utført av elektriker og rørlegger. Dokumentasjon og bilder foreligger.

-Bytte til automatsikringer i hovedsikringssskap.

2022:

-Montert el-bil lader med ny kurs.

-Renovering av bad nede. Arbeid utført av elektriker og rørlegger. Dokumentasjon og bilder foreligger

2021:

-Drenering under veranda på østside nede.

-Laget plattning.

2020:

-Installert lensepumpe ifb. med drenering.

2019:

-Ny kjøkkenvifte.

-Oppussing av gang. Elektrisk arbeid utført av faglært familievenn. Bilder foreligger (Fortsetter fra 2018-2019):

Oppussing av gang, se over 2018

-Etterisolering av vegg ved inngangsparti og resterende vegger mot sør. Nye vinduer og ny kledning.

Oppussing av gang. Elektrisk arbeid utført av faglært familievenn.

(Fortsetter fra 2018-2019): Oppussing av gang, se over.

2016:

-Etterisolering av yttervegg sør. Nye vinduer og ny kledning.

-Lyskasse i kjelervinduer.

2015:

-Etterisolering av yttervegg øst. Nye vinduer og balkongdør, ny kledning.

-Ny plattning og inngangsparti.

-Drenering og etterisolering av mur utført av Odal VVS.

-(Ikke under inngangsparti)

-Oppussing kjeller: varmekabler i stue og gang. Bilder foreligger

-Dokumentasjon etterspurt hos elektriker.

-Trukket strøm til termostater, stikkontakter og utelys. Bilder foreligger

-Nye balkongdører nede. Nye kjelervinduer.

-Mur satt opp uteplassen nede







































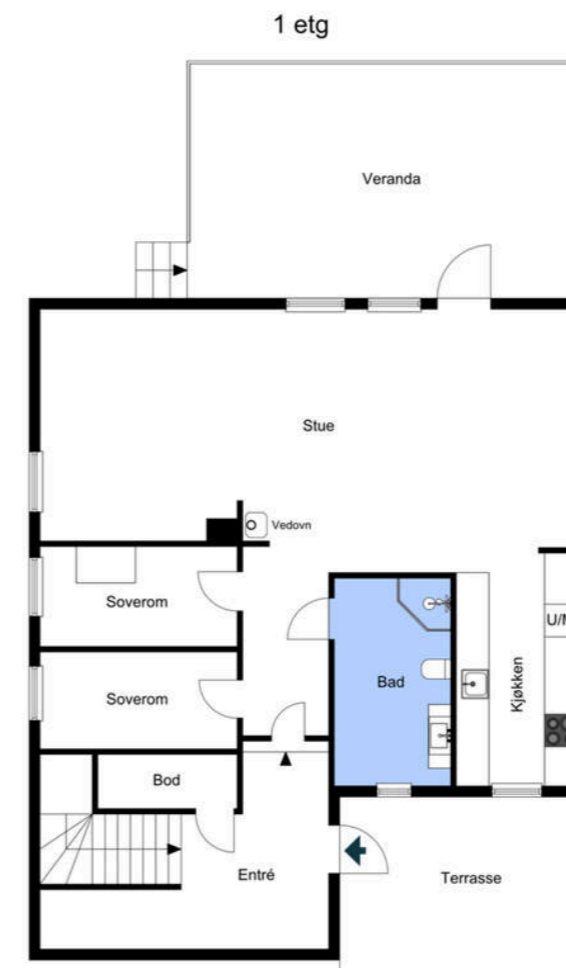






# PLANTEGNINGER

## PLANTEGNINGER



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

# KJERNEINFORMASJON

## ØKONOMI

### Formuesverdi primær

642.696,- for 2023

### Formuesverdi sekundær

2.570.782,- for 2023

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

### Kommunale avgifter

24.137,-

### Eiendomsskatt

2.476,-

### Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

### Info formuesverdi

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

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller

lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % 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.

### Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forventede løpende kostnader for denne boligen omfatter TV/Internett, strøm, andre fyringskilder, alarm, kommunale avgifter og eiendomsskatt.

- Alarm: kr 445,- per mnd.
- Internett og TV: kr 1339,- per mnd
- Årlig strømforbruk: 32000kWh
- Andre fyringskilder: 2 000 per år.
- Eiendomsskatt: kr 2 476,53 kr per år.
- Kommunale avgifter: ca. kr. 24 136,44,- per år
- Årlig kostnad byggforsikring: 9 552,-

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg,

hastighet på internett etc.

### Diverse

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Informasjon fra kommunen:

Nes kommune skal oppgradere vann- og avløpsledninger i Vormlia og i Svingen. Anleggsarbeidene starter i første kvartal 2026, og gravearbeidet forventes å pågå frem til fjerde kvartal 2027.

Når Nes kommune oppgraderer de kommunale avløpsledningene, har dette liten hensikt dersom ikke huseierne som er tilkoblet ledningene ikke gjennomfører en tilsvarende utbedring av sine private stikkledninger. Eiendommer i området blir derfor pålagt å gjennomføre tilsvarende omlegging og utbedring dersom privat stikkledninger er av dårlige forfatning. Kommunens adgang til å kreve at eier av stikkledning legger om og utbedrer sine avløpsledninger, går frem av forurensningsloven § 22 annet ledd.

Nes kommune etablerer påkoblingspunkt for spillvann på vår hovedledning utenfor veiareal. Øvrig arbeid som må gjøres på de private stikkledningene bekostes av huseier. For å redusere kostnadene, anbefaler kommunen at huseierne utfører arbeidet samtidig med kommunens anleggsarbeid.

Ulempe for huseierne:

forbindelse med opplegg for midlertidig vannforsyning, omkoblinger og lignende, kan det forekomme kortere avbrudd i vannforsyningen og variasjoner i vanntrykket. I korte perioder kan det bli nødvendig å pumpe avløpet i ledninger ut i terrenget. Det vil bli varslet særskilt om eventuelt behov for å begrense vannforbruket.

Anleggsarbeidet kan medføre midlertidig stenging/innsnevring av veier og adkomster. Omkjøring vil i såfall bli skiltet. I perioder vil det ikke være mulig å parkere biler ved eiendommene. Utfordringene rundt dette vil vi ta opp med berørte etter hvert som de oppstår. Støy fra anleggsmaskiner må påregnes. Arbeidet vil hovedsakelig pågå mandag til fredag mellom klokken 07:00 - 19:00. Noe lengre arbeidstid kan påregnes i perioder.

Eventuelle skader på terreng, gjerder, beplantning og annet vil bli utbedret når arbeidene er avsluttet, eller så snart været tillater det.

Kommunen vil kontakte alle grunneiere som blir direkte berørt ved at ledninger må legges over deres eiendom. Hovedledningene legges i all hovedsak i offentlig vei. Det vil bli etablert et anleggsbelte som merkes ut i felt med stikk, tilpasset behovet for gjennomføring av arbeidet.

Se vedlegg i salgsoppgaven for mer informasjon.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Boligens underetasje/sokkel er tatt i bruk som kjellerstue/oppholdsrom. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig. Det foreligger ikke byggetegninger som tilsier at bruksendring er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttatst fra bygningsmyndighetene om at en søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt ferdigattest/midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utgørt arbeid på boligen som ikke er byggmeldt eller godkjent

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

Torsdag, 17. juni 1965

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/88/10:  
23.05.1960 - Dokumentnr: 1478 - Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om veg  
Med flere bestemmelser

29.10.2025 - Dokumentnr: 1302694 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Aktiv Oppgjør AS  
Org.nr: 987 281 758  
Elektronisk innsendt

25.01.1960 - Dokumentnr: 185 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3228 Gnr:88 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 79041 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0236 Gnr:88 Bnr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 230202 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3034 Gnr:88 Bnr:10

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til frittliggende

## Kjerneinformasjon

småhusbebyggelse.

### Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

### Adgang til utleie

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

### Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

### Grunnboksdato

Torsdag, 16. april 2026

### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

### **PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

#### **Omk. kjøper beskrivelse**

3 600 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
90 000,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
91 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))  
108 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))  
-----

3 691 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))  
3 708 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))  
-----

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

#### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmevlingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

#### **Lovanvendelse**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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. 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 eiendomsmevler 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

## Kjerneinformasjon

som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### **ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

#### **Budgivning**

Bud kan legges inn på nettannonser på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmevler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt.

Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

#### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

#### **Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

#### **Innbo og løsøre**

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

#### **Eier**

Jan Christopher Schulze  
Lovise Schulze

#### **Tilbud på lånefinansiering**

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

#### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum. Estimert provisjon kr. 36 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 36 000).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 29 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 500,00, Sikkerhetsstillelse kr 2 976,00, Tilretteleggingsgebyr kr 19 875,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 3 500,00. Sum faste vederlag kr. 68 751.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Foto kr 6 000,00, Utlegg styling kr 50 000,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 56 000.

Totale kostnader kr. 124 751.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

#### **Personopplysningsloven**

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

#### **Hvitvaskingsreglene**

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

#### **Vedlegg til salgsoppgave**

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.

**Dato salgsoppgave**  
24.4.2026

## VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

# Tilstandsrapport

RAMBOLL

Vormlia 5, 2160 VORMSUND

NES kommune

# gnr. 88, bnr. 10

Sum areal alle bygg: BRA: 189 m<sup>2</sup> BRA-i: 168 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.10.2025

Rapportdato: 14.11.2025

Oppdragsnr.: 21410-1360

Referansenummer: MQ1413

Foretak: Rambøll Norge AS

Takstingeniør: Daniel Østbye



RAMBOLL

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

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.

I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.

Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.

Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggt teknisk rådgivning.

Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.

## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

Den 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

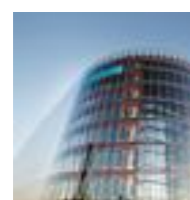
#### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Rapportansvarlig

Daniel Østbye

Uavhengig Takstingeniør

daniel.ostbye@ramboll.no

924 29 101

## 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 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

TG 0

#### TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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

TG 1

#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

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

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

TG U

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av vertikaldelt tomannsbolig over to plan, opprinnelig oppført i 1961. Nåværende eier har utført en del større oppgraderinger i perioden 2015 til d.d. For fullstendig oversikt over alle bygningsdelene må rapporten leses i sin helhet.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1961

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig teknet med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gangen i 1. et. via en loftsluke.

Taksperrene er plassbygget og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Det er synlig undertak av trebord, med ovenpå liggende takpapp. Det er isolert med ca. 20 cm i bjelkelaget mot 1. et.

Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Selger opplyser om at fasaden er etterisolert og har fått ny vindsperre og utvendig kledning i perioden mellom 2015 og 2018. De fleste vinduene er byttet i 2016, og er av malt treverk med to-lags isolerglass og har utvendig aluminiumsbeslag. Resterende vinduer er av malt treverk med to lags glass, disse oppgis og være skiftet rundt 2012. Inngangsdør, veranda og terrassedør er av treverk med glassfelt.

Utgang fra stuen i 1. et. til en østvendt veranda på omtrent 21 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 94 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning og en stikkontakt.

Terrasse mot øst med adkomst fra hage og veranda på omtrent 33 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 96 centimeter. Terrassen er utstyrt med et overbygg på 10 kvadratmeter, og legger for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Overbygget treplattning mot øst med adkomst fra kontor på 17 kvadratmeter.

Terrasse ved inngangspartiet mot vest på omtrent 13 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk og har et rekkverk laget av vedlikeholdsfri plast. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning og en stikkontakt.

Det er utvendige trapper av treverk.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. Etasje.  
Gulvoverflater av: Parkett og laminat.  
Veggoverflater av: Malte slette flater og malte profilerte plater.  
Himlingsoverflater av: Malte slette flater, tak-essplater og malt trepanel.

Sokkel.  
Gulvoverflater av: Fliser og laminat. det er gulvvarme i stue, kontor og bod.  
Veggoverflater av: Malt murpuss, tegl, trepanel og malte profilerte plater.  
Himlingsoverflater av: Malt betong og tak-essplater.

Etasjeskille av: Betong.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:  
Stue 1. et. 25 mm.  
Stue sokkel. et. 30 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:  
Stue 1. et. 233 cm.  
Stue sokkel. et. 218 cm.

Boligen har innvendig trapp av treverk.  
Innvendige dører er fra ulike årstall. De fleste dørene har malt og profilert utførelse.

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.  
Boligen har mursteinspipe, og vedovn i stue 1. et. og sokkel et.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. Etasje.  
Badet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på veggene og en himling med tak-essplater og downlights.  
Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og to overskap er også en del av interiøret.  
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.  
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert tak og hånddusj for fleksibel bruk.  
Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.  
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.  
Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert på vegg.  
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Bad Sokkel  
Badet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på veggene og en strekkhimling med hvit duk, omsluttet av ledlistebelysning. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur, vegghengt speil med lys, tre overskap og en arbeidsbenk med underskap, og nisje for vaskemaskin og tørketrommel er også en del av interiøret.  
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

## Beskrivelse av eiendommen

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert tak og hånddusj for fleksibel bruk.

I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar. Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførelse av kontroll og vedlikehold.

### KJØKKEN

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til tre høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og microovn i høyskap i tillegg til en nedfelt induksjon platetopp. Det er nisje for oppvaskmaskin i benk. Ventilatoren i overskapet bidrar til god ventilasjon under matlaging. Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

### SPESIALROM

Toalettrommet har laminatgulv med elektrisk gulvvarme, malte, slette vegger og himling med malte tak-essplater. Rommet inneholder vegghengt toalett og servantskap med en ovenpåliggende servant og ett-greps kran. Over servanten er det montert et speilskap.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er synlige avløpsrør av plast.

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene. Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen ble installert i 2025 i følge selger. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Sikringskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på åpne og skjulte føringsveier. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

### TOMTEFORHOLD

Det er drenert rundt ca 3/4 av boligen i perioden mellom 2015 og 2021. Arbeidet er kombinert som profesjonelt utført og egeninnsats. Den delen av dreneringen som ikke ble skiftet på fasade mot vest er trolig fra byggeår.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type 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](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Så og si hele sokkeletasjen er bruksendret fra s-rom til p-rom. I 1. etasje er det som i dag er entré bruksendret fra bod og matoppbevaring, i tillegg er det tatt vegg og endret plassering for noen lettvegger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for lovligheten av disse bruksendringene (s-rom til p-rom). Anbefaler å innhente informasjon fra P.B.E.

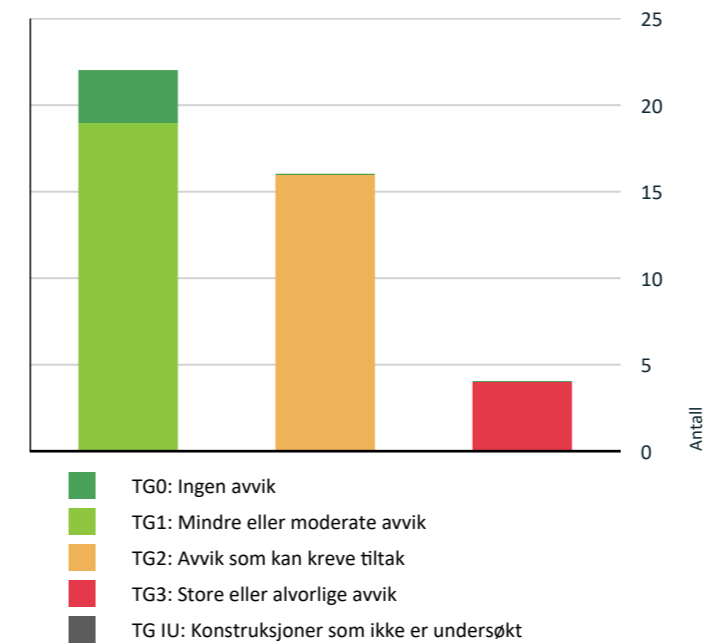
### Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger er ikke mottatt før rapporten ble utarbeidet. Anbefaler å innhente informasjon fra megler eller hos P.B.E.

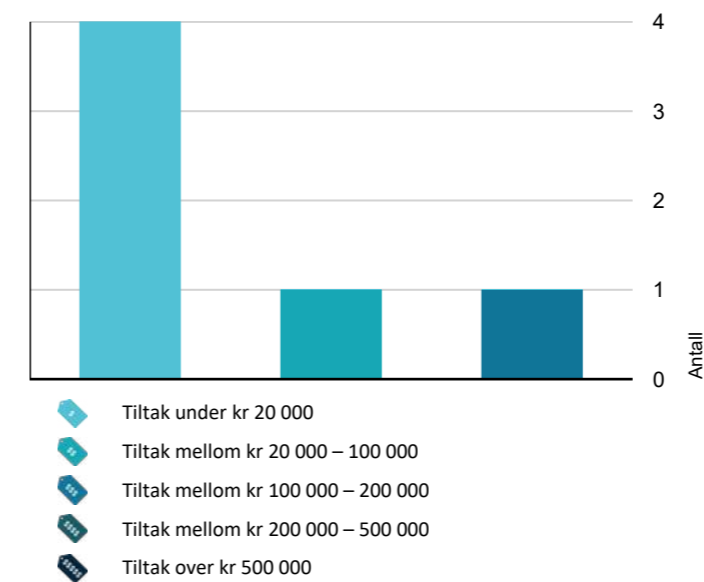
## Sammendrag av boligens tilstand

### 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.

#### Tomannsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

###### Utvendig > Utvendige trapper

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk i trapper med en frihøyde over 0.5 m. Trapp mellom de to utvendige nivåene er ikke god å gå i som følge av for korte inntrinn. (TG2)

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

###### Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

###### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er påvist fall fra døråpning mot yttervegg på ca. 10 mm.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

###### Spesialrom > Sokkel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det mangler lekkasjesikring for innebygget sistene. (TG2)

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

###### Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Ved kontroll under takstein ble det registrert begynnende råteskader i enkelte sløyfer.

Det ble også observert at undertakspappen ikke har oppbrett mot vindskier, noe som kan medføre vanninntrenging i overgangen mellom takflate og vindskier ved slagregn eller snøsmelting.

Takstein begynner å bli mosegrodd.

## Sammendrag av boligens tilstand

### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktmerker som sannsynligvis har årsakssammenheng med kondensproblematikk.  
Fuktmerker som sannsynligvis har årsakssammenheng med utett yttertakteknik.  
Svertesopp i undertaket sannsynligvis som følge av kondenseringsproblematikk.  
Det bemerkes at ventilasjonen i gesims ikke er ideell. Begrenset ventilasjon mellom undertak og isolasjon. Anbefalt 5 cm. luftespalte i hvert fakk.

Luftlekasjer som følge av utett dampspærre mot 1. etasje.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Gulvbord og rekkverk med grønnske og fuktbelastning. Frittliggende terrasse har skjevtheter. Skjevt fundament for veranda.

### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

### Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

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

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

Det er avvik:

Det er begrenset ventilasjon fra ett eller flere rom etter at det ble byttet vinduer.

### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på åpne og skjulte føringsveier. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dette gjelder den delen av dreneringen som ikke ble skiftet.

Det opplyses om at det ble gjort noe feil ved beregning av fall på dreneringen. Det har i ettertid blitt satt ned en lensepumpe som pumper vannet igjennom dreneringen mot drenskum.

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

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

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

### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Symptomer på fuktskade i himling over toalett. Skader på fug mellom sokkel flis og våtromsplater.

### Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det mangler drenering fra innebygget sistene.

### Våtrom > Sokkel > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun fall til sluk i dusjonen, ingen oppbrett ved dør.

## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1961

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

#### Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering	Installert varmepumpe.
2024	Modernisering	Renovering av soverom oppe. Nytt vindu i soverom 1. Ny elektrisk kurs etablert. Ny ekspansjonstank til vvb.
2023	Modernisering	Renovering av bad og toalett nede. Arbeid utført av elektriker og rørlegger. Dokumentasjon og bilder foreligger. Bytte til automatsikringer i sikringsskap.
2022	Modernisering	Montert el-bil lader med ny kurs. Renovering av bad nede
2021	Modernisering	Drenering under veranda på østside nede. Laget platting.
2020	Modernisering	Installert lensepumpe ifb. med drenering.
2019	Modernisering	Ny kjøkkenvifte. Oppussing av gang. Elektrisk arbeid utført av faglært familielevn. (Fortsetter fra 2018-2019): Oppussing av gang, se over.
2018		Etterisolering av vegg ved inngangsparti og resterende vegger mot sør. Nye vinduer og ny kledning.
2016	Modernisering	Etterisolering av yttervegg nord og vest. Nye vinduer og ny kledning.
2015	Modernisering	Drenering utført av Odal VVS. (Ikke under inngangsparti) Etterisolering av yttervegg øst. Nye vinduer og balkongdør, ny kledning. Oppussing kjeller: varmekabler i stue og gang. Bilder foreligger -Dokumentasjon etterspurt hos elektriker. -Trukket strøm til termostater, stikkontakter og utelys. Bilder foreligger -Nye balkongdører nede. Nye kjellervinduer. -Mur satt opp uteplassen nede

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Ved kontroll under takstein ble det registrert begynnende råteskader i enkelte sløyfer. Det ble også observert at undertakspappen ikke har oppbrett mot vindskier, noe som kan medføre vanninntrenging i overgangen mellom takflate og vindskier ved slagregn eller snøsmelting. Takstein begynner å bli mosegrodd.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Det bør planlegges fullstendig utskifting av taktekingen innen rimelig tid. Det må påberegnes mindre reparasjoner og utbedringer inntil taktekingen renoveres.

Mose på takstein anbefales fjernet.



Råteskadet sløyfe.



Mosegrodd takstein.

## TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall. Beslag og stigetrinn til pipe er også av metall.

## TG 1 Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindspærre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.

Selger opplyser om at fasaden er etterisolert og har fått ny vindspærre og utvendig kledning i perioden mellom 2015 og 2018.

Fasaden bør males til våren/sommeren 2026.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig teknet med betongtakstein. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gangen i 1. et. via en loftsluke. Taksperrere er plassbygget og laget av treverk, og gir strukturell styrke til taket. Det er synlig undertak av trebord, med ovenpå liggende takpapp. Det er isolert med ca. 20 cm i bjelkelaget mot 1. et. Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Fuktmerker som sannsynligvis har årsakssammenheng med kondensproblematikk.  
Fuktmerker som sannsynligvis har årsakssammenheng med utett yttertaktekning.  
Svertesopp i undertaket sannsynligvis som følge av kondenseringsproblematikk.  
Det bemerkes at ventilasjonen i gesims ikke er ideell. Begrenset ventilasjon mellom undertak og isolasjon. Anbefalt 5 cm. luftespalte i hvert fakk.

Luftlekasjer som følge av utett dampspærre mot 1. etasje.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

# Tilstandsrapport

De mest graverende fuktmerkene ble kontrollert med fuktmålerinstrument, det var ingen aktiv fukt på befaringdagen. Det anbefales å bedre ventilasjonen der den ikke er tilfredsstillende i dag, for å sikre god gjennomlufting (mot gesims).

Det anbefales å holde regelmessig oppsyn av loftet for eventuelle lekkasje, men også for kondensproblematikk. Tiltak som feks. en smartventilasjon for loft kan være et godt og kostnadseffektivt alternativ for skadet eller manglende dampspærre dersom kondensproblemen vedvarer.



Måling av trefukt ved lekkasjepunkt.



Svertesopp i undertak som følge av kondensproblematikk.



Fuktmerker og soppvekst som følge av kondens.

## TG 1 Vinduer

De fleste vinduene er byttet i 2016, og er av malt treverk med to-lags isolerglass og har utvendig aluminiumsbeslag. Resterende vinduer er av malt treverk med to lags glass, disse oppgis og være skiftet rundt 2012.

## TG 1 Dører

Inngangsdør, veranda og terrassedør er av treverk med glassfelt.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen i 1. et. til en østvendt veranda på omtrent 21 kvadratmeter. Verandaen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 94 centimeter. Verandaen er utstyrt med utebelysning og en stikkontakt.

Terrasse mot øst med adkomst fra hage og veranda på omtrent 33 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv og har et rekkverk laget av treverk. Rekkverkshøyden er målt til 96 centimeter. Terrassen er utstyrt med et overbygg på 10 kvadratmeter, og legger for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

Overbygget treplattning mot øst med adkomst fra kontor på 17 kvadratmeter.

Terrasse ved inngangspartiet mot vest på omtrent 13 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk og har et rekkverk laget av vedlikeholdsfri plast. Rekkverkshøyden er målt til 91 centimeter. Terrassen er utstyrt med utebelysning og en stikkontakt

### Vurdering av avvik:

#### • Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

# Tilstandsrapport

Gulvbord og rekkverk med grønske og fuktbelastning.  
Frittliggende terrasse har skjevtheter.  
Skjevt fundament for veranda.

## Konsekvens/tiltak

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

### 1. Gulvbord og rekkverk med grønske og fuktbelastning

Konsekvens: Grønske og fuktbelastning kan føre til redusert levetid på materialene, råteskader og redusert sikkerhet, særlig på rekkverk. Over tid kan dette medføre svikt i bæreevnen.

Tiltak: Rengjøring og behandling med egnet trebeskyttelse. Inspeksjon for råteskader og utskifting av skadde bord eller deler av rekkverk. Jevnlige vedlikehold anbefales for å forhindre videre forfall.

### 2. Frittliggende terrasse med skjevtheter

Konsekvens: Skjevtheter kan tyde på setninger, utilstrekkelig fundamentering eller svikt i bærende konstruksjon. Dette kan gi fare for fall, ustabilitet og ytterligere forringelse av terrassekonstruksjonen.

Tiltak: Inspeksjon av bærende konstruksjon og fundament. Justering eller utskifting av bjelker og støttepunkter ved behov. Sørg for korrekt fundamentering for å stabilisere terrassen.

### 3. Skjevt fundament for veranda

Konsekvens: Skjevt fundament kan føre til videre setninger og skjevtheter i veranda. Det kan også redusere sikkerheten og forkorte levetiden på konstruksjonen.

Tiltak: Undersøk årsaken til skjevheten (grunnforhold, setninger eller utførelse). Retting av fundament og eventuelt forsterkning med nye støtter eller peler. Overvåk fremtidige bevegelser etter utbedring.



## TG 3 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk i trapper med en frihøyde over 0,5 m

Trapp mellom de to utvendige nivåene er ikke god å gå i som følge av for korte inntrinn. (TG2)

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende rekkverk medfører økt fare for fall og personskader.

Tiltak: Montere rekkverk eller håndløper i henhold til byggtknisk forskrift (TEK17). Tiltaket bør utføres for å ivareta person sikkerheten og for å bringe trappen opp til dagens standard.

Det bør gjøres tiltak slik at trappen blir bedre å gå i.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Mangler rekkverk.



Trapp med for korte inntrinn.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### 1. Etasje

Gulvoverflater av: Parkett og laminat.

Veggoverflater av: Malte slette flater og malte profilerte plater.

Himlingsoverflater av: Malte slette flater, tak-essplater og malt trepanel.

#### Sokkel

Gulvoverflater av: Fliser og laminat. det er gulvvarme i stue, kontor og bod.

Veggoverflater av: Malt murpuss, tegl, trepanel og malte profilerte plater.

Himlingsoverflater av: Malt betong og tak-essplater.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av: Betong.

Det ble foretatt målinger av skjevtheter i etasjeskille:

Stue 1. et. 25 mm.

Stue sokkel. et. 30 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:

Stue 1. et. 233 cm.

Stue sokkel. et. 218 cm.

### 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 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, og vedovn i stue 1. et. og sokkel et.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Fult innredet underetasje.

Enkelte yttervegger under terreng er utlektet fra murkonstruksjonen, dette er en kjent risikokonstruksjon for fuktproblematikk.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng, 41 % ved 18 grader. Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i utlektet veggkonstruksjon under terreng på soverom.



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendig trapp av treverk.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er fra ulike årstall. De fleste dørene har malt og profilert utførelse.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet har flislagt gulv med varme, våtromsplater på veggene og en himling med tak-essplater og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og to overskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

Dusj batteri er tilkoblet en veggmontert tak og hånddusj for fleksibel bruk.

Toalettet er vegghengt med en innebygget susterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.

Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtreksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Symptomer på fuktskade i himling over toalett.

Skader på fug mellom sokkel flis og våtromsplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skaden i himlingen skyldes trolig kondens/lekkasje fra ventilasjonsrør på loft. Kontroll av ventilasjonsrør anbefales. Det er ikke registrert aktiv fukt på befaringdagen.

Skadet silikonfuge må erstattes for å lukke avviket. Fukt kan trekke opp i endeveden på våtromsplatene og skader kan oppstå.



Symptomer på fuktskade i himling.



Skadet fug.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er påvist fall fra døråpning mot yttervegg på ca. 10 mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å lukke avviket må gulvet bygges om slik at eventuelt lekkasjevann ledes til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



## 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Kontroll av sluk.

### 1. ETASJE > BAD

## TO 2 Sanitærutstyr og innredning

### Vurdering av avvik:

- Det mangler drenering fra innebygget sistene.

### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

### 1. ETASJE > BAD

## TO 1 Ventilasjon

### 1. ETASJE > BAD

## TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra stue mot dusjsone, 42 % ved 22 grader.

Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.

Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom stue og dusjsone. Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom stue og dusjsone.

### SOKKEL > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur, vegghengt speil med lys, tre overskap og en arbeidsbenk med underskap, og nisje for vaskemaskin og tørketrommel er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert tak og hånddusj for fleksibel bruk.

I tillegg til dusjen har rommet også et frittstående badekar.

Avtrekkventilen for ventilasjon er plassert på vegg.

Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførelse av kontroll og vedlikehold.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### SOKKEL > BAD

## TO 1 Overflater vegger og himling

### SOKKEL > BAD

## TO 2 Overflater Gulv

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er kun fall til sluk i dusjsonen, ingen oppbrett ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

### SOKKEL > BAD

## TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk i dusjsone.



Kontroll av sluk ved badekar.

### SOKKEL > BAD

## TO 1 Sanitærutstyr og innredning

### SOKKEL > BAD

## TO 1 Ventilasjon

### SOKKEL > BAD

# Tilstandsrapport

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra kontor mot bad, 39 % ved 23 grader.  
Vektprosent målt i treverk på befæringsdatoen var under målbare verdier.  
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom kontor og bad. Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom kontor og bad.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spise plass. Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og inkluderer benkeskap og overskap i tillegg til tre høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt dobbel oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.  
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det fliser som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.  
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og microovn i høyskap i tillegg til en nedfelt induksjon platetopp. Det er nisje for oppvaskmaskin i benk.  
Ventilatoren i overskapet bidrar til god ventilasjon under matlaging.  
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.

### 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Årstall: 2012

Kilde: Eier

## SPESIALROM

### SØKKELE > TOALETTRUM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom  
Toalettrommet har laminatgulv med elektrisk gulvvarme, malte, slette vegger og himling med malte tak-essplater. Rommet inneholder vegghengt toalett og servantskap med en ovenpåliggende servant og ett-greps kran. Over servanten er det montert et speilskap.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det mangler lekkasjesikring for innebygget sistene. (TG2)

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det må etableres avtrekksventilasjon for å lukke avviket.  
Lekkasjesikring anbefales installert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

### TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast.

Det meste av avløpsrør innvendig i boligen er skiftet i nyere tid. Selger opplyser om at det er ett parti under gulv i stue sokkel etasje som ikke er byttet, det er også ukjent hvordan type materiale dette røret er av. Tg er satt på bakgrunn av alder på dette røret.

#### Vurdering av avvik:

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

#### 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 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmes inn i boligen gjennom spalter i vinduene eller ventiler i ytterveggene.

Samtidig benyttes mekanisk avtrekk fra badet og kjøkkenet. Dette betyr at avtrekksluften fra disse områdene blir aktivt trukket ut ved hjelp av mekaniske vifter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er begrenset ventilasjon fra ett eller flere rom etter at det ble byttet vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere veggventiler i rom der det i dag mangler ventilasjon utover å åpne vindu

### TG 1 Andre VVS-installasjoner

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen ble installert i 2025 i følge selger.

### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

### TG 2 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

*Tilstandsgraden 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.*

Sikringskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på åpne og skjulte føringsveier. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det finnes dokumentasjon for deler av anlegget men ikke alt, anbefales å innhente dokumentasjon om mulig.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På bakgrunn lite informasjon og manglende dokumentasjon, anbefales det å gjennomføre en kontroll av det elektriske anlegget.**

## Generell kommentar

Pris er satt kun for kontroll av anlegget. Ved påviste avvik som må utbedres ved en kontroll vil kostnader påløpe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

# Tilstandsrapport



## 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.*

1. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### TG 2 Fuksikring og drenering

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

Det er drenert rundt ca 3/4 av boligen i perioden mellom 2015 og 2021. Arbeidet er kombinert som profesjonelt utført og egeninnsats. Den delenav dreneringen som ikke ble skiftet på fasade mot vest er trolig fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dette gjelder den delen av dreneringen som ikke ble skiftet.

Det opplyses om at det ble gjort noe feil ved beregning av fall på drensledningen. Det har i ettertid blitt satt ned en lensepumpe som pumper vannet igjennom drensledningen mot drenskum.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

Det er viktig å følge med på at lensepumpen fungerer som den skal sånn at ikke overvann og grunnvann blir stående å presse mot grunnmuren.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

### TG 3 Forstøtningsmurer

## Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer er av betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



## TG 2 Terrenghold

### 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.

Terrengjustering anbefales slik at vann ledes bort fra bygningsmassen. Dette gjelder i hovedsak fasade mot nord.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type 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:

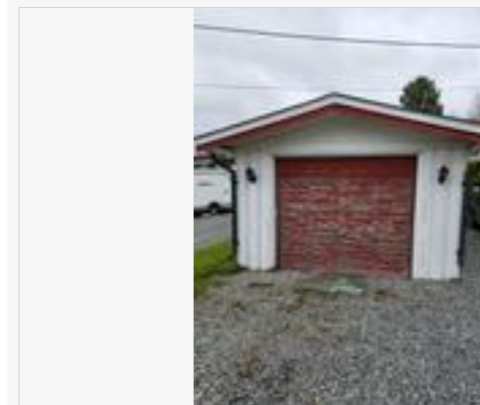
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

### 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

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Garasjen er oppført med bindingsverkskonstruksjon av treverk på ringmur av lettklinkerblokker. Utvendige vegger er kledd med tømmermannskledning, og takkonstruksjonen er av sadlet form, tekket med metallplater. Takrenner og nedløp er av metall. Gulvet er gruset. Garasjeporten er en vippeport i treverk. Det er lagt opp elektrisk anlegg til bygningen, for belysning og stikkontakt.

### Vedlikehold

Garasjen fremstår generelt å være i dårlig teknisk stand. Store deler av ringmuren ligger under dagens terrengnivå, noe som gir risiko for fuktopptrekk og frostpåvirkning. Det er observert omfattende råteskader i utvendig kledning, samt på dør og garasjeport. Det mangler forkantbeslag mellom taktekkning og takrenner, noe som kan medføre vanninntregning i konstruksjonen. Dør og port har skjevheter og funksjonsfeil, trolig som følge av fuktpåvirkning og setninger. Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

# 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

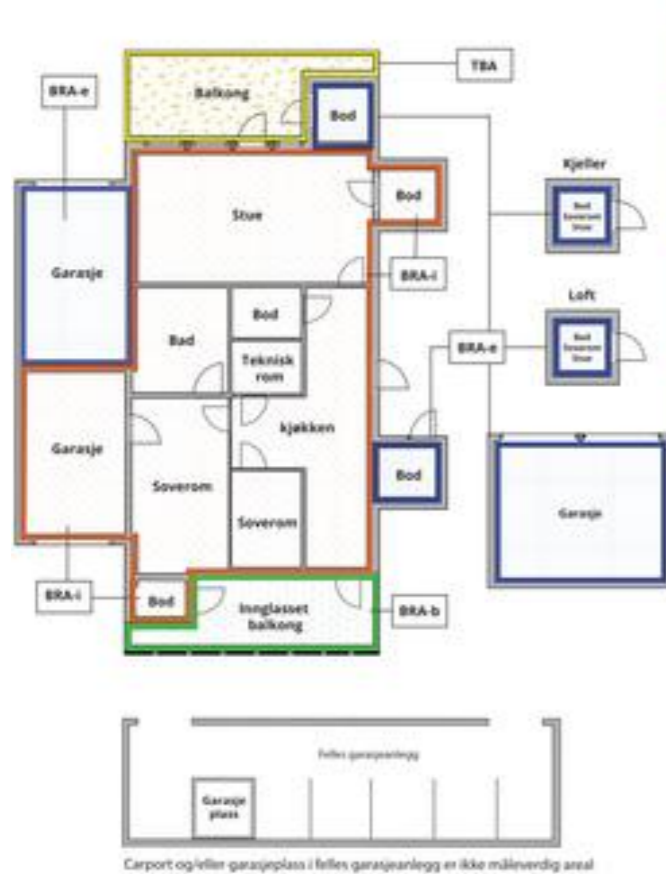
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

Carport og/viller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

## 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	88			88	67
Sokkel	80			80	17
<b>SUM</b>	<b>168</b>				<b>84</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>168</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bod, gang, soverom, soverom 2, bad, stue/kjøkken		
Sokkel	Stue, toalettrom, bod, soverom, kott, kontor, bad, soverom 2		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* Så og si hele sokkeletasjen er bruksendret fra s-rom til p-rom.

I 1. etasje er det som i dag er entré bruksendret fra bod og matoppbevaring, i tillegg er det tatt vegg og endret plassering for noen lettvegger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon for lovligheten av disse bruksendringene (s-rom til p-rom). Anbefaler å innhente informasjon fra P.B.E.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke tilstrekkelig brannskille iht. dagens krav mellom boenheten på loftet.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring og liste over Tilbygg/modernisering.

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Rømhøyde i sokkel er under 220 cm.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
<b>SUM</b>		<b>21</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>21</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Tegninger er ikke mottatt før rapporten ble utarbeidet. Anbefaler å innhente informasjon fra megler eller hos P.B.E.

*Kommentar:*

## 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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Tomannsbolig	152	16
Garasje	0	21

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.10.2025	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Jan Christopher Schulze	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	88	10		0	548.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vormlia 5

### Hjemmelshaver

,

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt i Vormsund i Nes kommune, Akershus fylke.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten er opparbeidet med hage bestående av plenareal, diverse beplantning og prydbusker. Det er etablert flere uteplasser samt gruset gårdsplass. Tomten er i hovedsak flat og fordelt over to nivåer rundt boligen, med skråninger mot øst og vest.

### Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	30.10.2025		Gjennomgått	10	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.11.2025	
2	14.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

### PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSENDERSØKELSER

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

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

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

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

•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 godkjenning 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](#)

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

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

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

## Egenerklæring

Vormlia 5, 2160 VORMSUND

13 Nov 2025

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Vormlia 5	Vormlia 5	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

10 år og 7 måneder

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

### Informasjon om selger

Selger

Schulze, Jan Christopher

Selger

Schulze, Lovise

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

### 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv feilen og omfanget

Baderomspanel går ikke tilstrekkelig ned på sokkellist enkelte plasser på bad i 1 etasje

### 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.1.2 Årstall

2022

#### 2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt det elektriske er utført av elektriker. Alt av legging av rør, tilkobling av vann, servanter, blandebatteri etc. er utført av rørlegger

#### 2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker Bekkevold og Jessheim VVS

#### 2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Membran, flislegging og montering av baderomspanel er utført av undertegnede og et familiemedlem som har våtromssertifikat. Kan dokumenteres med bilder av arbeid.

#### 2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 2.2.2 Årstall

2023

#### 2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alt elektrisk arbeid ble utført av elektriker. Rør. Montering av toalett og baderomsmøbler og blandebatteri etc. ble utført av rørlegger.

#### 2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektriker Bekkevold og Jessheim VVS

#### 2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Legging av gulv og veggplater.



## Tak, yttervegg og fasade

### 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### 4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.1.2 Årstall

2015

#### 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utforing, isolering, bytte kledning, nye vinduer er utført av familiemedlem som er utdannet tømrer.

#### 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Faglært familievenn

#### 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bistod med ovennevnte. Kan dokumenteres med bilder

#### 4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.2.2 Årstall

2016

#### 4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

#### 4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Utforing, isolering, bytte kledning, nye vinduer er utført av familiemedlem som er utdannet tømrer.

#### 4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Faglært familievenn

#### 4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

#### 4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Bistod med ovennevnte. Kan dokumenteres med bilder.

#### 4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

#### 4.3.2 Årstall

2018

#### 4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært



- 4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Utføring, isolering, bytte kledning, nye vinduer er utført av familiemedlem som er utdannet tømrer.
- 4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Faglært familievenn
- 4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**  
Bistod med ovennevnte. Kan dokumenteres med bilder.

## Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**  
 Ja  Nei
- 7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 8.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 8.1.2 **Årstall**  
2015
- 8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Drenert 3/4 deler av hus og isolert utvendig. Ettermontert automatisk drempumpe i 2020. Kan dokumenteres med bilder.
- 8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Odal VVS
- 8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

## Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget



- Overbelastning på hovedsikringen. Disse er nå byttet til automatiske sikringer.
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.1.2 **Årstall**  
2015
- 10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
La opp strøm i kjellerstue og kjellergang. Varmekabler i nevnte rom.
- 10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Seko elektriske
- 10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 10.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.2.2 **Årstall**  
2022
- 10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Elektriske arbeider på baderom kjeller. Lys, nye kurs, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, varmekabler etc.
- 10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Bekkevold elektriske
- 10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 10.3.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.3.2 **Årstall**  
2023
- 10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Elektriske arbeider i kjellerbod og toalett. Nye kurser, strøm, lys, varmekabler etc.
- 10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Bekkevold elektriske
- 10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 10.4.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid



- 10.4.2 **Årstall**  
2024
- 10.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Elektriske arbeider på soverom i 1 etasje. Nye kurser, stikk, lampe
- 10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Bekkevold elektriske
- 10.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 10.5.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 10.5.2 **Årstall**  
2023
- 10.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Byttet hovedsikringsskap til automatiske
- 10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Boligelektrikeren
- 10.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei

## Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**  
2022
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Bad er pusset opp og i den forbindelse er det lagt opp nye avløpsrør
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**



- Jesheim VVS
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 13.2.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 13.2.2 **Årstall**  
2023
- 13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Toalett og bod i kjeller er pusset opp og i den forbindelse er det lagt nye avløpsrør.
- 13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Jesheim VVS
- 13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 13.3.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 13.3.2 **Årstall**  
2015
- 13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
I forbindelse med drenering ble det montert ny hovedkran inn til bolig.
- 13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Odal vvs
- 13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 13.4.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 13.4.2 **Årstall**  
2017
- 13.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**  
 Faglært  Ufaglært
- 13.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**  
Montering av utekran med varmt og kaldt vann.
- 13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**  
Odal vvs
- 13.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**  
 Ja  Nei
- 13.5.1 **Navn på arbeid**  
Nytt arbeid
- 13.5.2 **Årstall**  
2022



13.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

13.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Utbedring av utekran grunnet arbeider innomhus

13.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Jessheim vvs

13.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

### Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Den ble fjernet før vi kjøpte bolig

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Det er sprekk ved kjeller på østsiden ved utedel varmpumpe. Ingen tiltak er gjort.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Fjernet parafinovn og satt inn vedovn

### Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**  
VORMLIA 5



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Det har tidligere vært mus for noen år tilbake. 2 stk som ble fjernet. Ingenting siden.  
Det har også vært funn av sølvkre/skjeggkre. Usikker på hvem av dem. Det ble satt ut feller og bestanden er svært redusert eller nesten ikke eksisterende.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Det har vært spor av sopp på kjellervegg når vi flyttet inn som er vasket og det er gjort tiltak som drenering, etterisolering, utlufting, fuktsperre i gulv, isolasjon og varmekabler. Ikke vært tegn på dette siden.

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

Vi har bygd om et tidligere soverom om til to mindre soverom 1 etasje.  
Mangler brukstillatelse rom i kjeller fra tidligere eier som ikke er gjort noe med.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Ja  Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

Ja  Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Det skal utbedres VA-nett på boligfeltet.

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skriv opplysningene her:

Vann- og strømledninger til naboseksjonen er ført via vår bolig. Uteplass i hage på hjørnet i nordøst er bygget på en naturlig grense på topp av skråning. Et lite hjørnet av denne står på kommunal tomt. Se kommune kart. Hekk mot nabo i nord er en naturlig grense mellom tomtene som har eksistert i årevis fordi tegnet grense er til ulempe for begge tomtene.

### Boligselgerforsikring

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

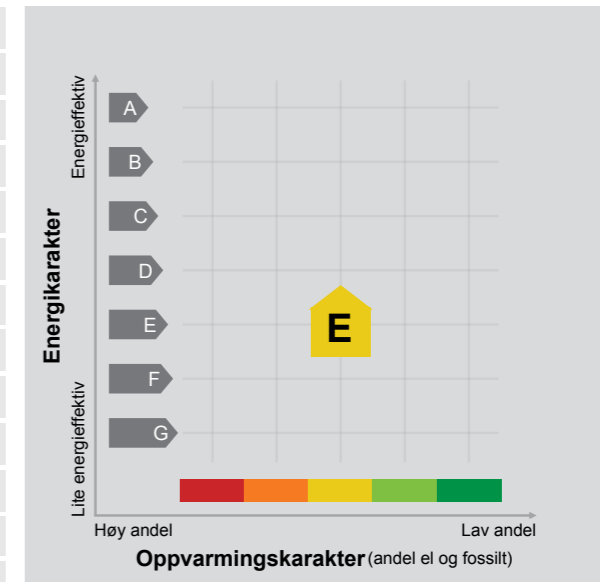
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95521573

## ENERGIATTEST

Adresse	Vormlia 5
Postnummer	2160
Sted	VORMSUND
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	88
Bruksnummer	10
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6966640
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-188707
Dato	10.11.2025



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk 33 358 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

30 708 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 liter ved



# Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 28.10.2025

## Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	88	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Vormlia 5, 2160 VORMSUND								

## Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 570 000,00 kr
Skatt	2 039,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	16.12.2024
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1.88 ‰
Fritak	Ingen

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr./bnr./pasei.nr.)		
Værhaug		gnr. 88 bnr. 10		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
nybygg	generasjonsbolig som tilbygg	18/3-78	10/5-78	181/78
Byggherre	Adresse		Tit.	
Petra Olsen	2160 VORMSUND			
Anmelder	Adresse		Tit.	
Trygve Johnsen	2175 KAMPÅ			
Ansvarshavende	Adresse		Tit.	
Trygve Johnsen	" "			

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

hele bygget  følgende del av bygget:

Antall boenheter: 2 stk.  
" røykløp, ny bolig: 1 stk.  
Areal, ny boenhet: 85 m<sup>2</sup>  
Avl. tilkobl. komm. kloakk: Ja.

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

- 1) El.avtrekksvifte montert i yttervegg w.c.-rom kjeller.
- 2) Garasje pusset innvendig m/innpussing av branndør.
- 3) 300 m/m breddeplate av ubrennbart materiale pålegges gulvet foran peisbunn.
- 4) Terrasse oppsatt m/rekkverk evt. trapp m/rekkverk.
- 5) Grunnmuren samt Lecapipe over tak pusset.

Arbeidet må være utført innen: 10.10.79.

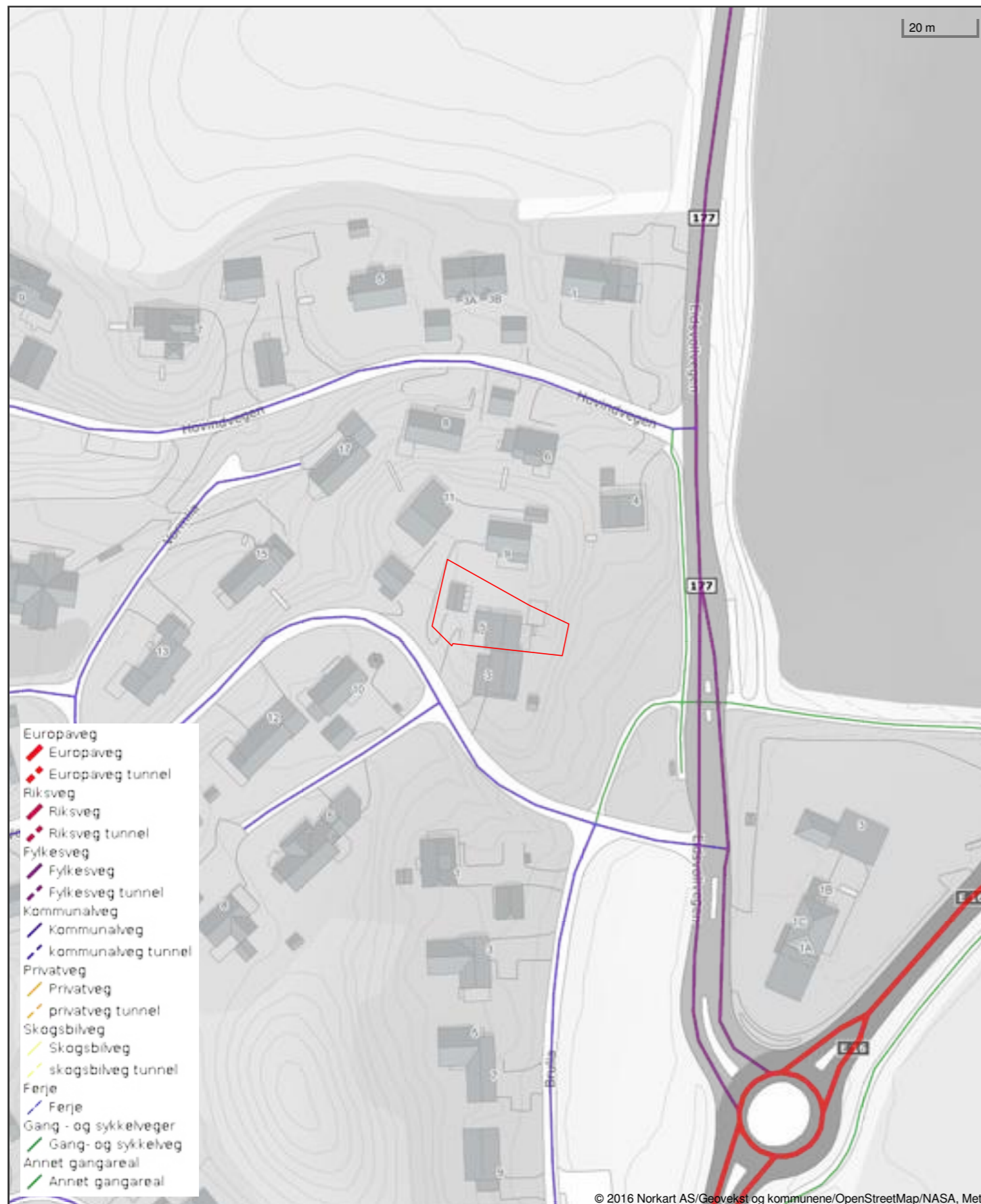
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel
Årnes 16/7-79	BYGNINGSSJEFEN I NES 2150 ÅRNES <i>Linar Olsen</i> Linar Olsen Underskrift

Sendes til

Byggherre  Anmelder  Ansvarshavende  Byggetilvebyrmyndighet  PROAKTIV.NO 127

## Vegstatuskart for eiendom 3228 - 88/10//



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.



**NES KOMMUNE**  
Kommunal Forvaltning

Jan Erik Olsen  
Vormlia 4  
2160 VORMSUND

Saksnr/arkivkode  
2012/1007-2/88/10

Deres ref:

Saksbehandler  
Tone Britt Bjørnstad Sjulsen

Dato  
15.05.2012

### Utvidelse av eksisterende garasje - gbnr 88/10

SAKSNR. NRU195/12

## TILLATELSE TIL TILTAK

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-2.

Saken gjelder utvidelse av garasje og oppføring av terrasse, i samsvar med søknad mottatt 12.04.2012.

1. I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2, godkjennes søknad om tillatelse, i samsvar med innsendte tegninger og situasjonsplan.
2. Søknad om senking av gårds plass ble strøket, i henhold til tlf. med søker.

Når tiltaket er ferdig, skal det søkes om ferdigattest.

Vedtaket kan påklages.

Bygningsmyndigheten i Nes kommune behandler denne sak etter delegasjonsfullmakt gitt til Teknisk sjef 28.10.97 av kommunestyret.

### Saksopplysninger:

Gnr/Bnr 88/ 10  
Gjelder Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m<sup>2</sup>  
Bygningstype Garasje

Postadresse  
Nes kommune, Postboks 114  
2151 Årnes  
E-post: postmottak@nes-ak.kommune.no

Besøksadresse  
Internett  
www.nes-ak.kommune.no

Telefon  
6391 1000  
Telefaks  
6391 1050

Bank  
7050.05.40573  
Org.nr  
938 679 088 MVA

<i>Reguleringsplan</i>	<i>Eiendommen ligger innenfor område regulert av reguleringsplan for Vormsund øst, trådt i kraft 03.30.1982. Bestemmelsene tillater 20 % bebygd areal på eiendommen.</i>
<i>Tomteareal</i>	<i>549m<sup>2</sup></i>
<i>BYA</i>	<i>40m<sup>2</sup></i>
<i>%-BYA</i>	<i>24%</i>
<i>BRA</i>	<i>40m<sup>2</sup></i>
<i>Veg</i>	<i>Avkjørsel til kommunal veg</i>

**Beskrivelse av tiltaket:**

Utvidelse av eksisterende garasje, utvidelse av terrasse

**Uttalelser fra annen myndighet:****Dispensasjoner:**

Tiltaket er i strid med bebyggelsesplan og er avhengig av dispensasjon for å få tillatelse.

Det følger av pbl § 19-2 at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Kommunens vurdering: Det søkes om å få utvide eksisterende garasje, og rive eksisterende veranda og bygge ny terrasse, noe større enn eksisterende. Dette vil gi en økning i bebygd areal til ca. 24 %.

Ny garasje vil fortsatt ha en beskjeden størrelse, med plass til én bil og bodplass ved siden av. Takvinkel beholdes og det ser ikke ut til at høyden utøkes i nevneverdig grad. Den nye terrassen vil få adkomst fra hagen i tillegg til fra stue, noe som vil lette kommunikasjonen mellom ute og inne. Arealet av terrassen vil komme i tillegg til eksisterende uteområde, da arealet under terrassen fortsatt er brukbart.

Kommunen finner etter ovennevnte at vilkårene for dispensasjon etter pbl § 19-2 er oppfylt, og søknaden om dispensasjon innvilges.

**Avfall:**

Avfall skal håndteres på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljø, jfr. Byggeteknisk forskrift § 9-1.

Avfall skal leveres til godkjent avfallsmottak.

Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med forurensningsloven, kan Nes kommune ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

**Nabovarsling:**

Det foreligger ingen protester mot tiltaket.

**Kommunens vurdering av tiltaket:**

Etter at dispensasjon er gitt er tiltaket vurdert til å være i samsvar med reguleringsplanens bestemmelser.

**Planløsning og utseende:**

Tiltaket er vurdert til å være i tråd med kravene i plan- og bygningslovens § 29-1 og 29-2 slik det fremkommer på innsendte tegninger.

**Tiltaksklasse:**

Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 1, iht. Byggesaksforskriften (SAK10) § 9-4.

**Generelle opplysninger:**

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges.

Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

**Klageadgang:**

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus, jfr. pbl § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Eventuell klage framsettes for Nes kommune, teknisk sjef.

Med hilsen  
Nes kommune

Irene Andreassen  
virksomhetsleder

Tone Britt Bjørnstad Sjulsen  
byggesaksbehandler

Kopi: Tiltakshaver  
VA-avdeling, her

Vedlegg: Gebyroversikt for saksbehandling



Petra Olsen Fjeld  
Vormlia 4  
|2160 Vormsund

Saksnr/arkivkode	Deres ref:	Saksbehandler	Dato
2011/2996-2/88/10		Frank Motrøen	05.08.2011

#### Oppholdsrom/vaskerom - gbnr 88/10

SAKSNR. NRU397/11

---

### TILLATELSE TIL TILTAK

---

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-2.

---

Saken gjelder bruksendring av kjellerrom samt fasadeendring, i samsvar med søknad mottatt 25.07.2011.

#### 1. I medhold av plan- og bygningslovens § 20-2, godkjennes søknad om tillatelse, i samsvar med innsendte tegninger og situasjonsplan.

Når tiltaket er ferdig, skal det søkes om ferdigattest.

Vedtaket kan påklages.

Bygningsmyndigheten i Nes kommune behandler denne sak etter delegasjonsfullmakt gitt til Teknisk sjef 28.10.97 av kommunestyret.

---

#### Saksopplysninger:

Tiltakshaver	Petra Olsen Fjeld
Gnr/Bnr	88/10
Byggested	Vormlia 4, 2160 VORMSUND
Gjelder	Bruksendring
Bygningstype	Enebolig
Kommuneplan	Eiendommen ligger innenfor område vist som boligområde i kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 13.12.2005.
Boenheter	1 stk
Vann	Offentlig
Avløp	Offentlig

**Postadresse**  
Nes kommune, Postboks 114  
2151 Arnes  
**E-post:** postmottak@nes-ak.kommune.no

**Besøksadresse**  
**Internett**  
www.nes-ak.kommune.no

**Telefon**  
63911000  
**Telefaks**  
63911050

**Bank**  
7050.05.40573  
**Org.nr**  
938 679 088 MVA

#### Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket omfatter bruksendring av kjellerrom og fasadeendring i hht søknad mottatt her 25.07.2011.

#### Avfall:

Avfall skal leveres til godkjent avfallsmottak.  
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med forurensningsloven, kan Nes kommune ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

#### Nabovarsling:

Det foreligger ingen protester mot tiltaket.

#### Kommunens vurdering av tiltaket:

Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med kommuneplanens bestemmelser.

#### Planløsning og utseende:

Tiltaket er vurdert til å være i tråd med kravene i plan- og bygningslovens § 29-1 og 29-2 slik det fremkommer på innsendte tegninger.

#### Tiltaksklasse:

Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 1, iht Byggesaksforskriften (SAK10) § 9-4.

#### Generelle opplysninger:

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges.  
Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

#### Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus, jfr. pbl § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Eventuell klage framsettes for Nes kommune, teknisk sjef.

Med hilsen  
Nes kommune

Irene Andreassen  
virksomhetsleder

Frank Motrøen  
byggesaksbehandler

Vedlegg: Gebyroversikt for saksbehandling



**NES KOMMUNE**  
Byggesak, oppmåling og geodata

Nes Rørleggerbedrift AS  
Øvre Hagaveg 2  
2150 ÅRNES

<b>Saksnr/arkivkode</b>	<b>Deres ref:</b>	<b>Saksbehandler</b>	<b>Dato</b>
2011/3210-2/88/10		Frank Motrøen	17.08.2011

#### Rehabilitering bad - gbnr 88/10

SAKSNR. NRU429/11

### **TILLATELSE TIL TILTAK**

Svar på søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Saken gjelder rehabilitering av bad, i samsvar med søknad mottatt 12.08.2011.

- I medhold av plan- og bygningslovens §§ 21-2 og 22-3, godkjennes søknad om ansvarsrett for foretak, i samsvar med søknad mottatt 12.08.2011.**
- I medhold av plan- og bygningslovens § 20-1, godkjennes søknad om tillatelse, i samsvar med innsendte tegninger og situasjonsplan.**

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Vedtaket kan påklages.

Bygningsmyndigheten i Nes kommune behandler denne sak etter delegasjonsfullmakt gitt til Teknisk sjef 28.10.97 av kommunestyret.

#### Saksopplysninger:

<i>Tiltakshaver</i>	<i>Jan Erik Olsen</i>
<i>Gnr/Bnr</i>	<i>88/ 10</i>
<i>Byggested</i>	<i>Vormlia 4, 2160 VORMSUND</i>
<i>Gjelder</i>	<i>Rehabilitering av bad</i>
<i>Bygningstype</i>	<i>Enebolig</i>

**Postadresse**  
Nes kommune, Postboks 114  
2151 Årnes  
**E-post:** postmottak@nes-ak.kommune.no

**Besøksadresse**  
**Internett**  
www.nes-ak.kommune.no

**Telefon**  
63911000  
**Telefaks**  
63911050

**Bank**  
7050.05.40573  
**Org.nr**  
938 679 088 MVA

<i>Ansvarlig søker</i>	<i>Nes Rørleggerbedrift AS</i>
<i>Prosjekterende</i>	<i>Nes Rørleggerbedrift AS</i>
<i>Utførende</i>	<i>Nes Rørleggerbedrift AS</i>

#### Beskrivelse av tiltaket:

Tiltaket omfatter rehabilitering av bad.

#### Avfall:

Avfall skal håndteres på en måte som medfører minst mulig belastning på naturressurser og det ytre miljø, jfr. Byggeteknisk forskrift kap.9.  
Avfall skal leveres til godkjent avfallsmottak.

#### Tiltaksklasse:

Tiltaket er plassert i tiltaksklasse 1, iht Byggesaksforskriften (SAK10) § 9-4.

#### Ansvar:

Funksjoner og fagområder er belagt med ansvar iht. innsendte søknader om ansvarsrett og sentralt godkjenningsbevis/dokumenterte kvalifikasjoner.

#### Generelle opplysninger:

Er tiltaket ikke satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Fristene kan ikke forlenges.  
Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må endringene søkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

#### Klageadgang:

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Akershus, jfr. pbl § 1-9 og forvaltningsloven § 28. Klagefrist er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Eventuell klage framsettes for Nes kommune, teknisk sjef.

Med hilsen  
Nes kommune

Irene Andreassen  
virksomhetsleder

Frank Motrøen  
byggesaksbehandler

Kopi: Tiltakshaver

Vedlegg: Gebyroversikt for saksbehandling



U t s k r i f t

av Nes bygningsråde forhandlingsprotokoll hva angår sak 18/69  
i møte den 15. januar 1969, hvor 5 av bygningsrådets medlemmer  
møtte, dessuten 4 av de møtepliktige.

---

Vørhaug gnr. 88 bnr. 10 - ferdiggarasje.

Byggets eier: Per Olsen, Vormsund.

Ansvarshavende: " " "

Søknad dat. 26.10.68 ang. oppsetting av ferdiggarasje  
på 20 cm grusfundament.

Bygningsjefens innstilling:

Søknaden godkjennes og byggetillatelse vil bli utstedt under  
forutsetning av at gulv i garasje oppfylles med ca. 5 cm grus.  
Per Olsen meddeles ansvarsrett for sin garasje.

Vedtak: Som innstillingen.

Rett utskrift bekreftes:

*Jugulif Skurvas*

Nes bygningsråd.

Sak nr. 18/69.

Eier: Per Olsen

Anmelder: \_\_\_\_\_

Ansvarshavende: Per Olsen

*Kopi*

BYGGETILLATELSE

for byggearbeide på g.nr. 88 b.nr. 10 i samsvar med den av Nes bygningsråd i møte den 15. januar 1969 godkjente byggemelding.

Som ansvarshavende for lovlig og fagmessig utførelse av arbeidet er godkjent: Per Olsen

som selv eller ved godkjent stedfortreder skal være tilstede når arbeidet utføres.

Den som bygger har etter bygningsloven under straffeansvar plikt til å melde fra minst 2 dager forut:

- a. Når utstikning av bygning ønskes foretatt .....
- b. Når grunnarbeidet aktes påbegynt .....
- c. Når fundamenteringsarbeidet skal påbegynnes ....
- d. Når drenering er lagt .....
- e. Når armering er lagt, før betongstøpning .....
- f. \_\_\_\_\_
- g. \_\_\_\_\_
- h. \_\_\_\_\_
- i. \_\_\_\_\_
- j. Når stenderverk er reist, bjelkelag og sperrer lagt .....
- k. Når vegger er isolert .....
- l. Når etasjeskillere er isolert .....
- m. \_\_\_\_\_
- n. Når dytting av dører og vinduer er foretatt ...
- o. Når oppføring av større ildsteder skal påbegynnes .....
- p. Når puss- og innredningsarbeider skal påbegynnes .....
- q. Før huset tas i bruk .....
- r. \_\_\_\_\_
- s. \_\_\_\_\_

Kontrollert den:

23/5-1969

Byggetillatelsen gjelder ikke lenger, hvis arbeidet ikke er påbegynt innen ett år etterat den er utstedt, eller hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 6 mndr. Innstilles arbeidet i mer enn 2 måneder, skal bygningssjefen underrettes før det gjenopptas.

Ingen ildsteder må tas i bruk før de er godkjent.

Denne byggetillatelse samt godkjent byggemelding med tegninger, skal alltid foreligge på byggeplassen når arbeidet pågår.

Nes bygningsråd 25/1-1969

15.

ARNES.

*31/5-69*

DERES REF.:

UTSKRIFT

VÅR REF.:

av

Nes bygningsråds møteprotokoll fra møte den 23. mai 1961.  
Av bygningsrådets 8 medlemmer var 6 tilstede.

Sak 29/61.

Byggeanmeldelse dat. 12/4-1961 fra Per Olsen, Kampå ang. oppføring av våningshus på Vårhaug g.nr. 88 b.nr. 10. Ansvarshavende: Håkon Granmo, Fenstad.

Vedtaks

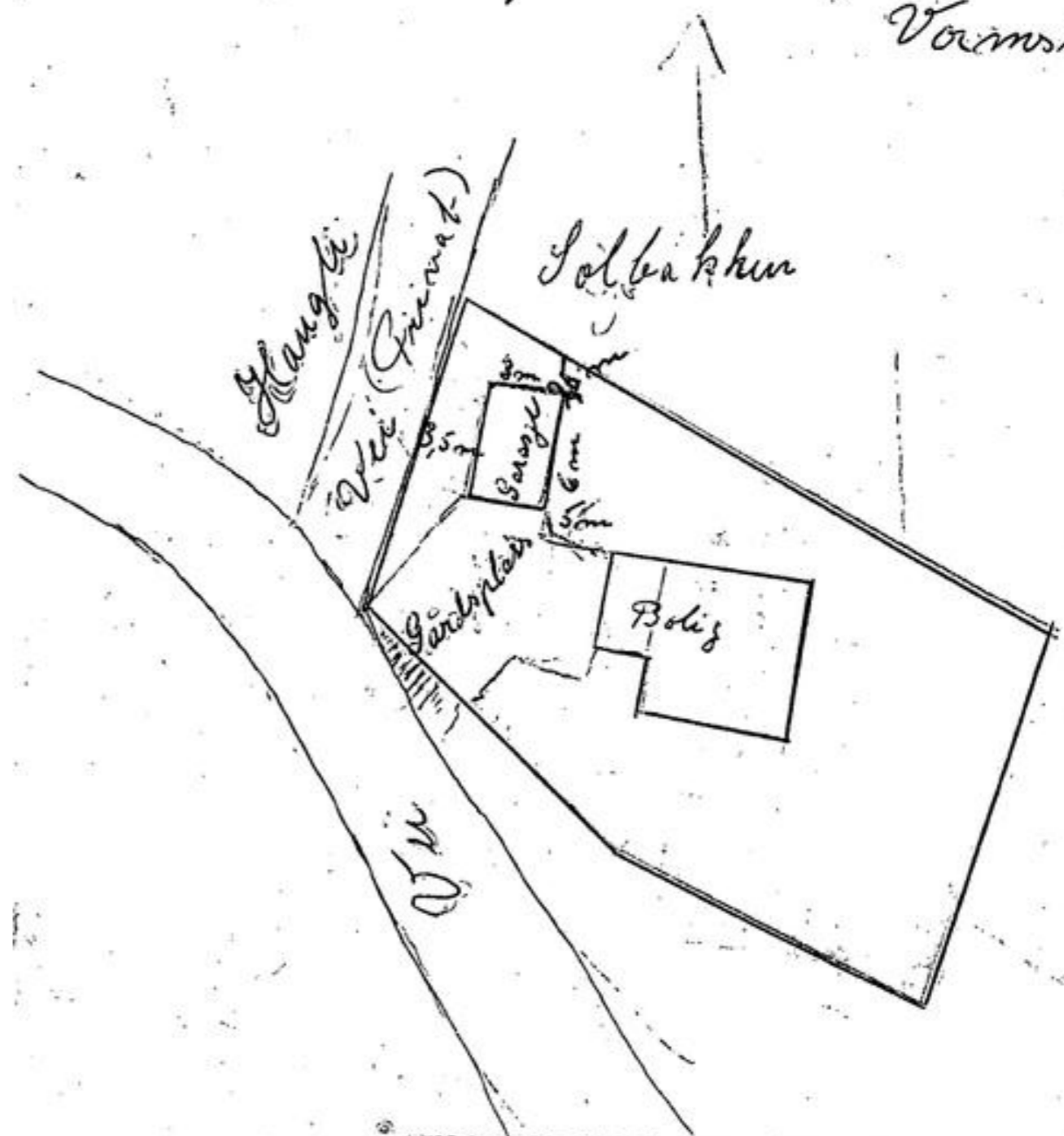
Godkjennes. Armert dekke over kjeller må særskilt godkjennes. Avlep for spille vann kan ikke føres ut på annenmanns eiendom uten dennes samtykke.

Håkon Granmo godkjennes som ansvarshavende på prøve for dette bygg.

Rett utskrift bekreftes:

*J. J. Strøm*

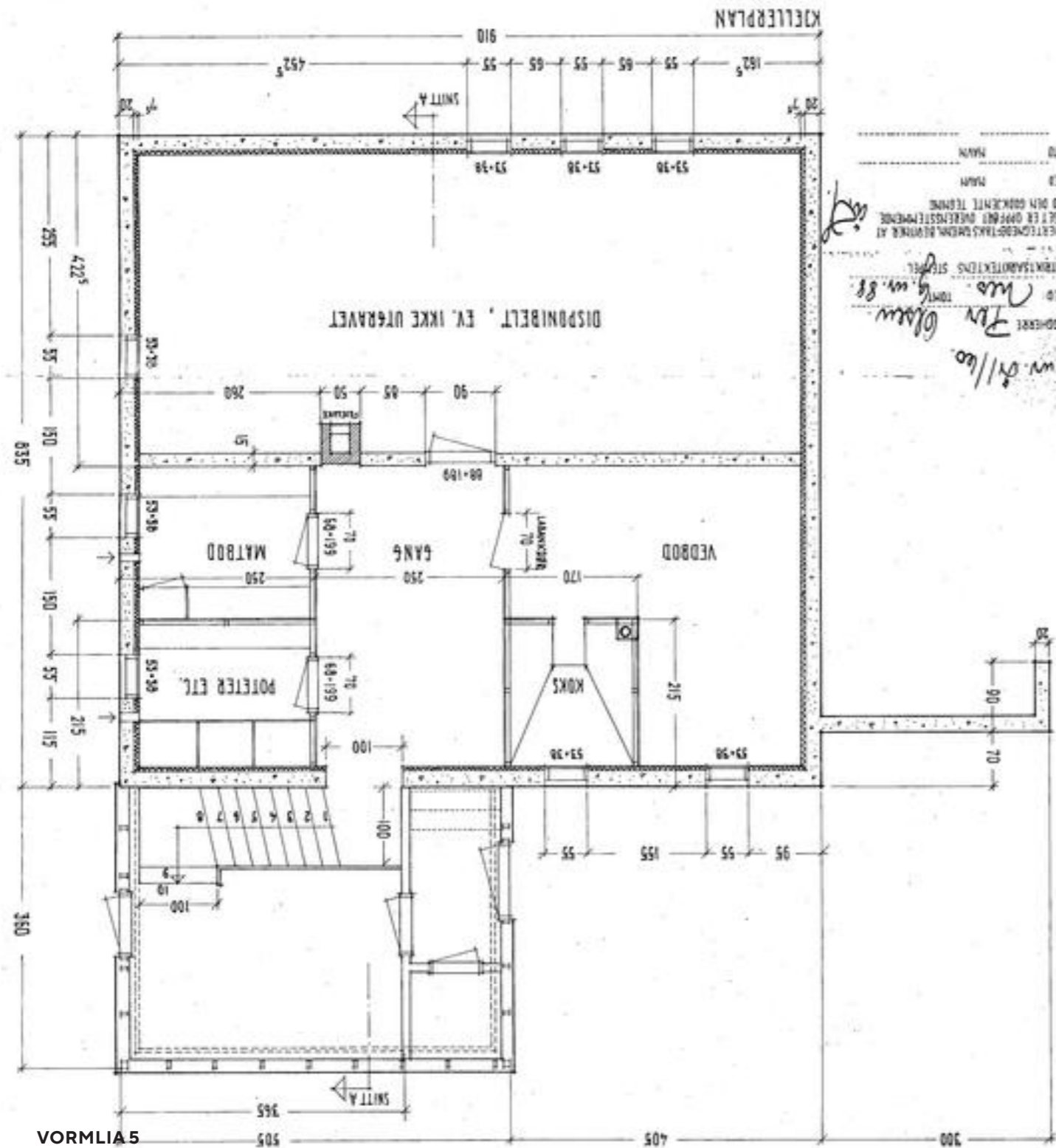
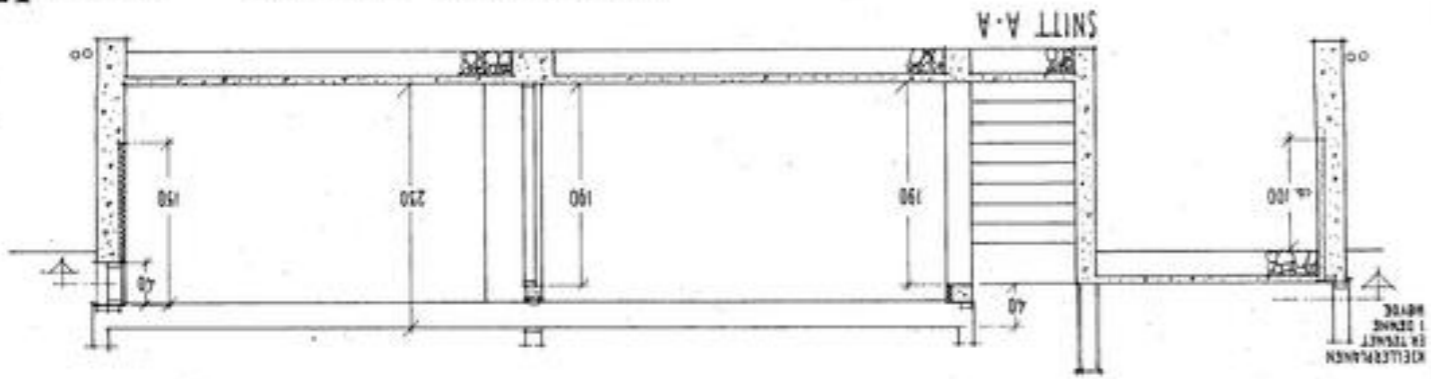
Skisse over Værkång 9. nr 28. tom 10 Nes  
Vormsind!



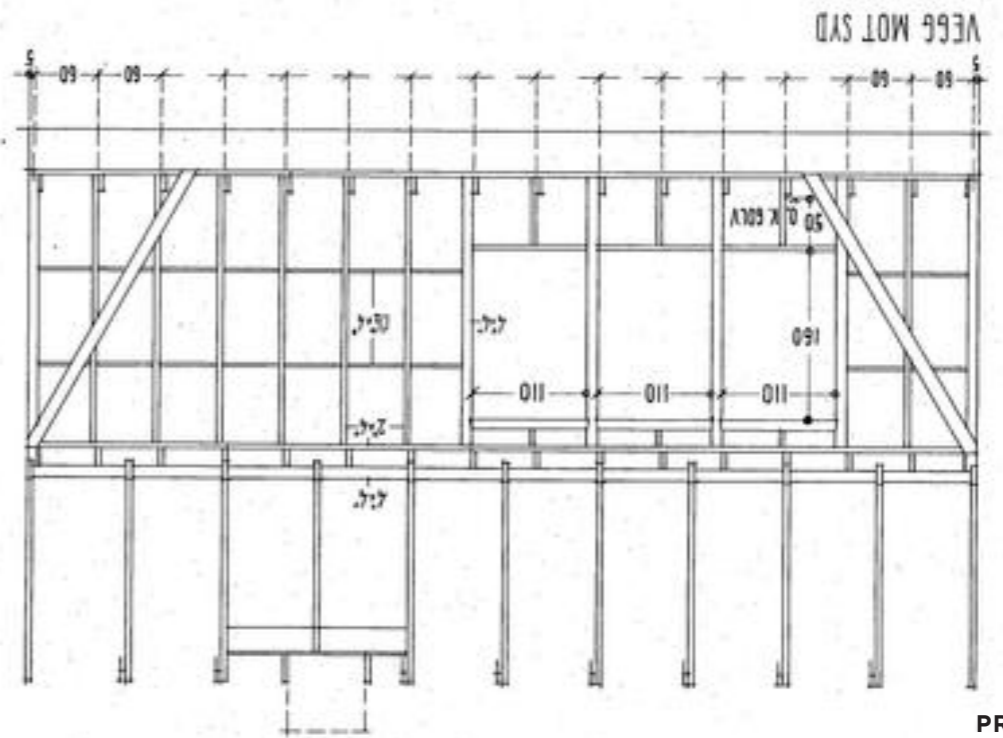
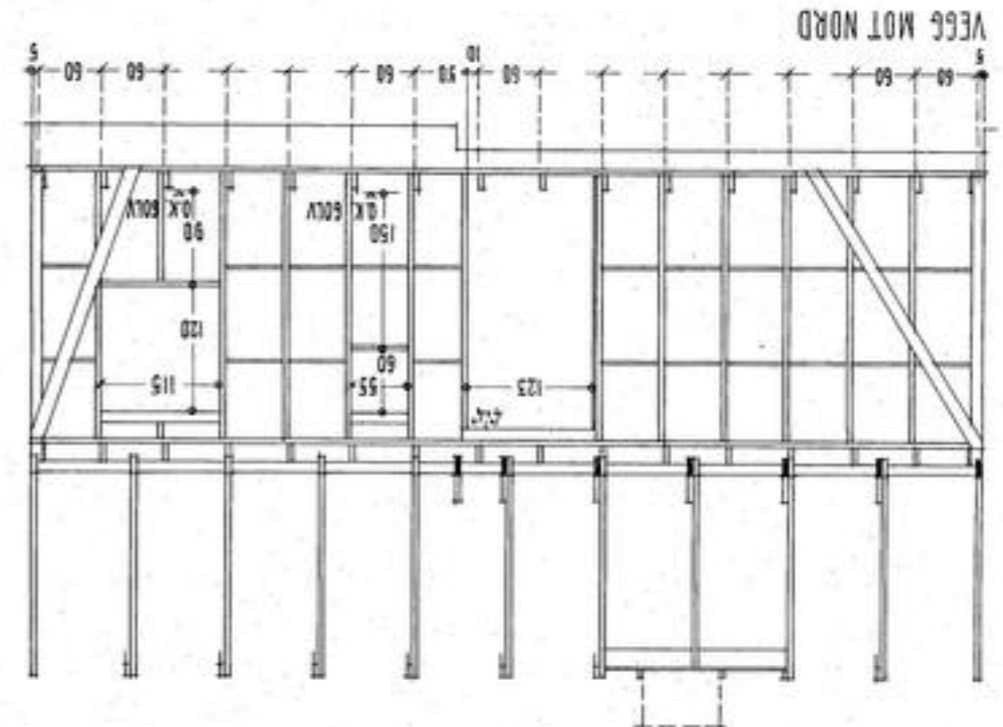
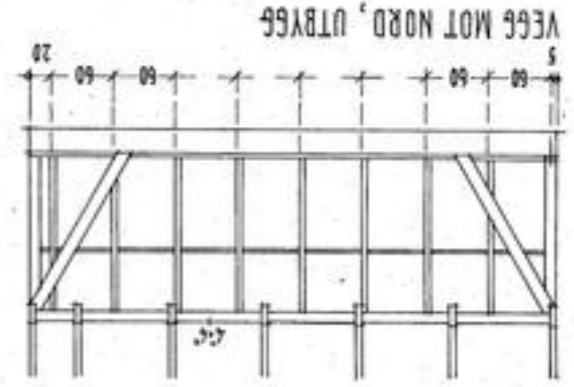
Behovsbekræft. Godkjent. Se ~~brev~~ vedtak  
av 15/1. 1969.  
Nes bygningsråd, 19  
*Ingvil Sævi*

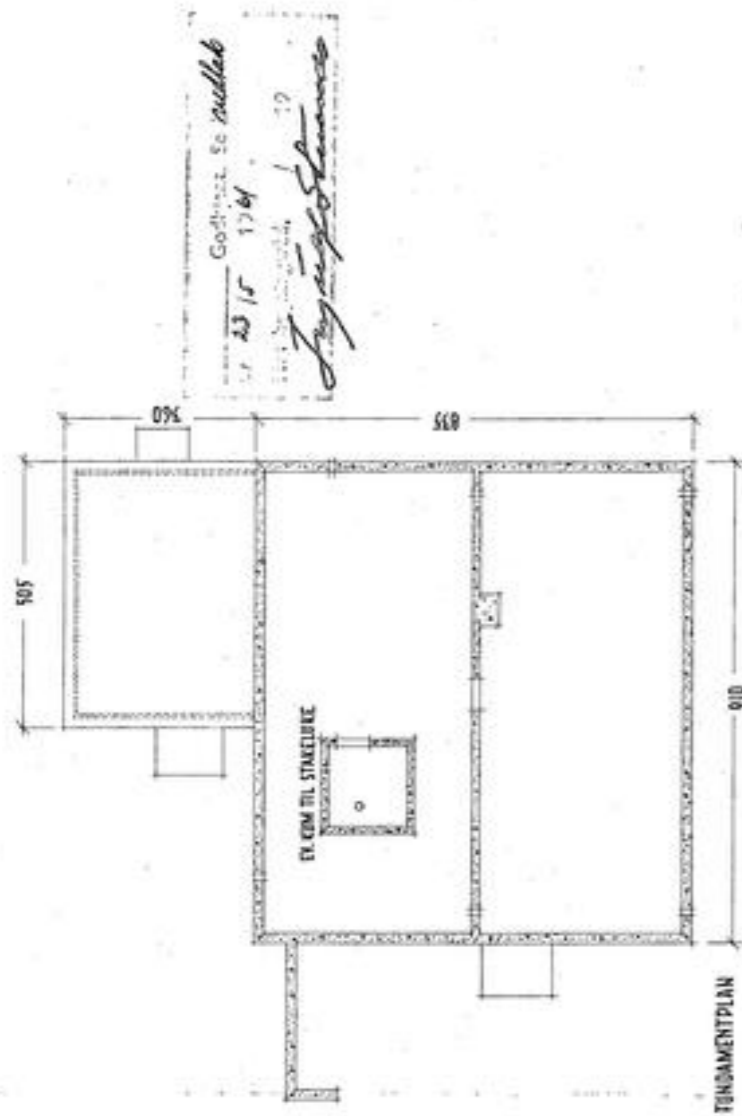
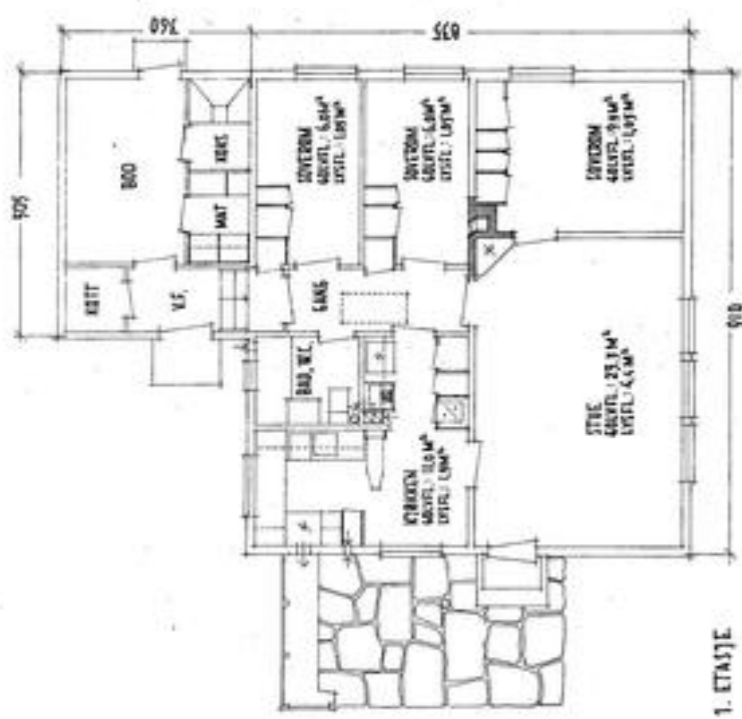
*Handwritten signature and notes*

PLASTNINGEN AV VEGGENE SKULLE BRUKSRETT, OG VIKEN VIKEN  
HVA ER KJELLER OG HVA ER KJELLER, ETTER EN  
UTVÆRNING AV HVA ER KJELLER OG HVA ER KJELLER, ETTER EN  
UTVÆRNING AV HVA ER KJELLER OG HVA ER KJELLER, ETTER EN

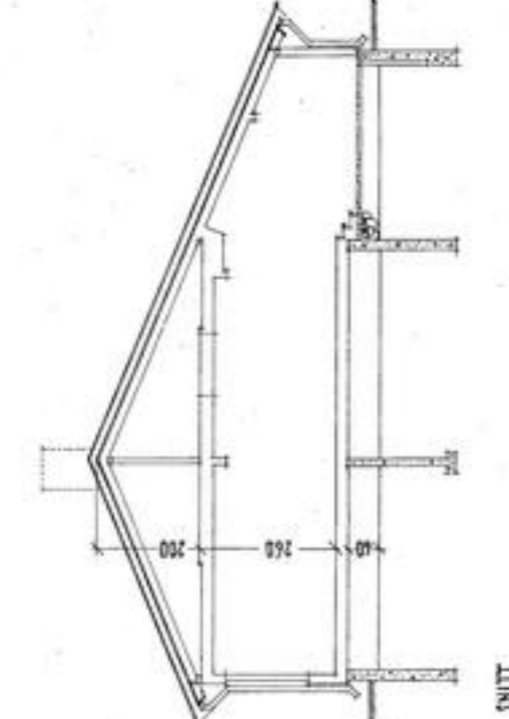


PROSJEKT FOR  
MÅL 1:50  
OSLO 1-8-1956





Godkjent. Se vedlegg  
nr 43/5 1964  
Nes Egningsråd  
Trygve Holmboe



Undersøkt. Målestokk 1:100  
Slett er oppført ovenfor  
med den godkjente...

Mr. S. H. Lee  
Byggherre: For Olsen.  
Løst: G. nr. 88, Nes.  
a.d.

AMMELISTENING  
I MÅLESTOKK 1:100

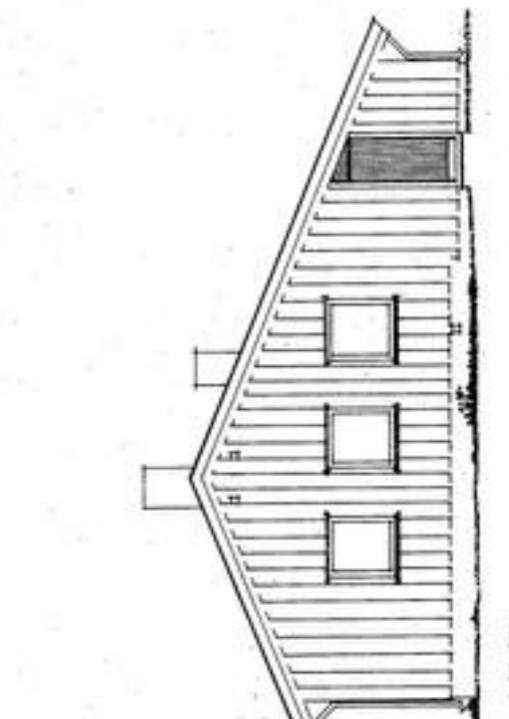
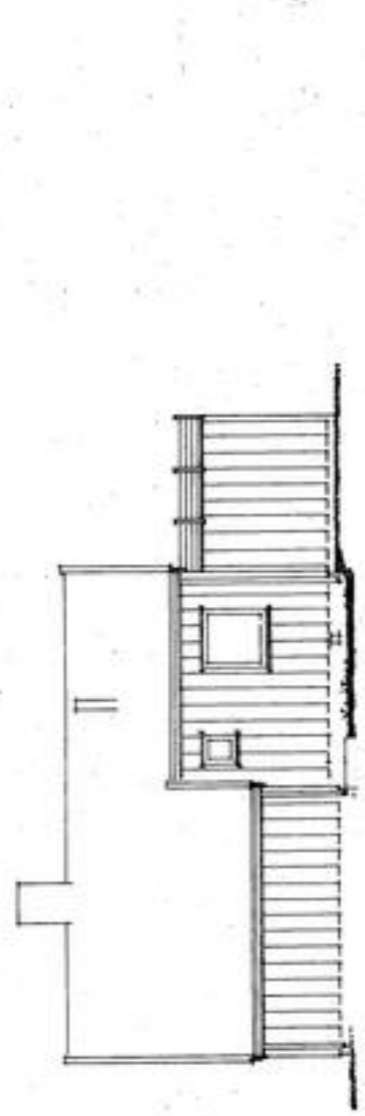
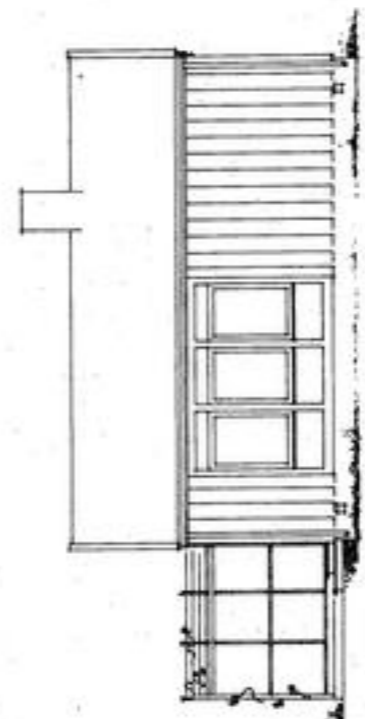
1. BLAD  
PLANER, SNITT

**TYPE 108+**

ENEBOELIG I 1 ETASJE  
ALTERNATIV UTEN KJELLER.

BRUETS SKRANDELÅSE: 9,4-839 : 767 M<sup>2</sup>  
+ VINDGANG OG BOKER: 360-509 : 103 M<sup>2</sup>

TEKNET AV BOLLIKONTORETS ARKITEKTER.  
BOLLIKONTORATET, BOLLIKONTORET  
BOLLO - 20-3-1957 46c.



Godkjent. Se vedlegg  
nr 43/5 1964  
Nes Egningsråd  
Trygve Holmboe

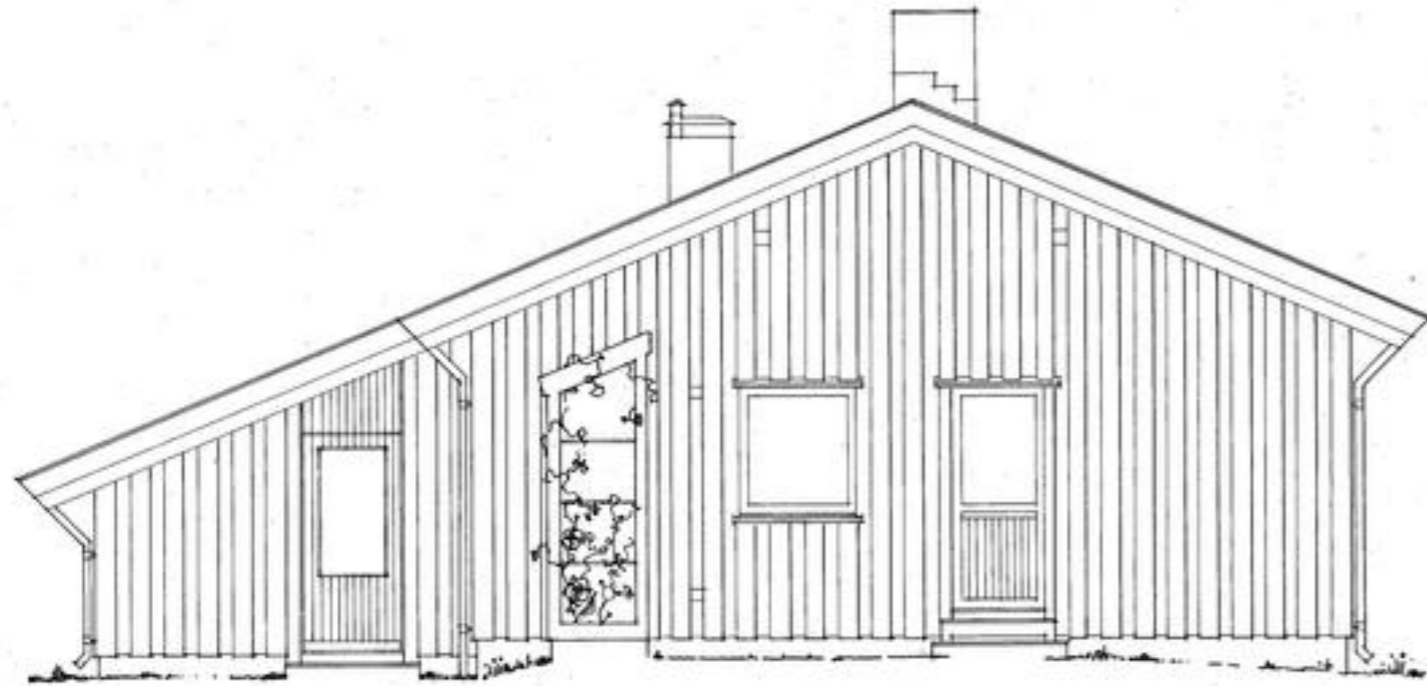
AMMELISTENING  
I MÅLESTOKK 1:100

2. BLAD  
FASADER

**TYPE 108+**

ENEBOELIG I 1 ETASJE  
ALTERNATIV UTEN KJELLER

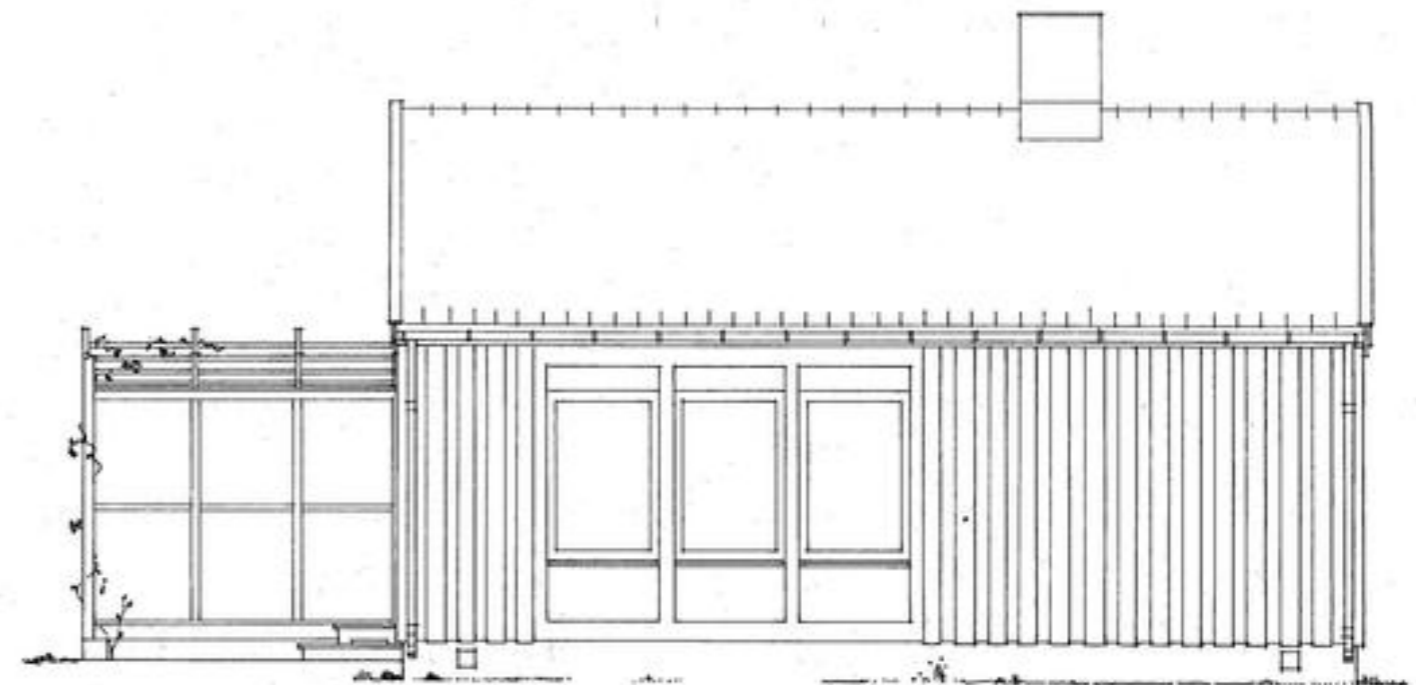
TEKNET AV BOLLIKONTORETS ARKITEKTER.  
BOLLIKONTORATET, BOLLIKONTORET  
BOLLO - 20-3-1957 46c.



MOT VEST  
SYD

Godk. ant. Se vedtak  
nr. 43 15 1961  
Med bygningsskiss.  
30  
*Jungblut*

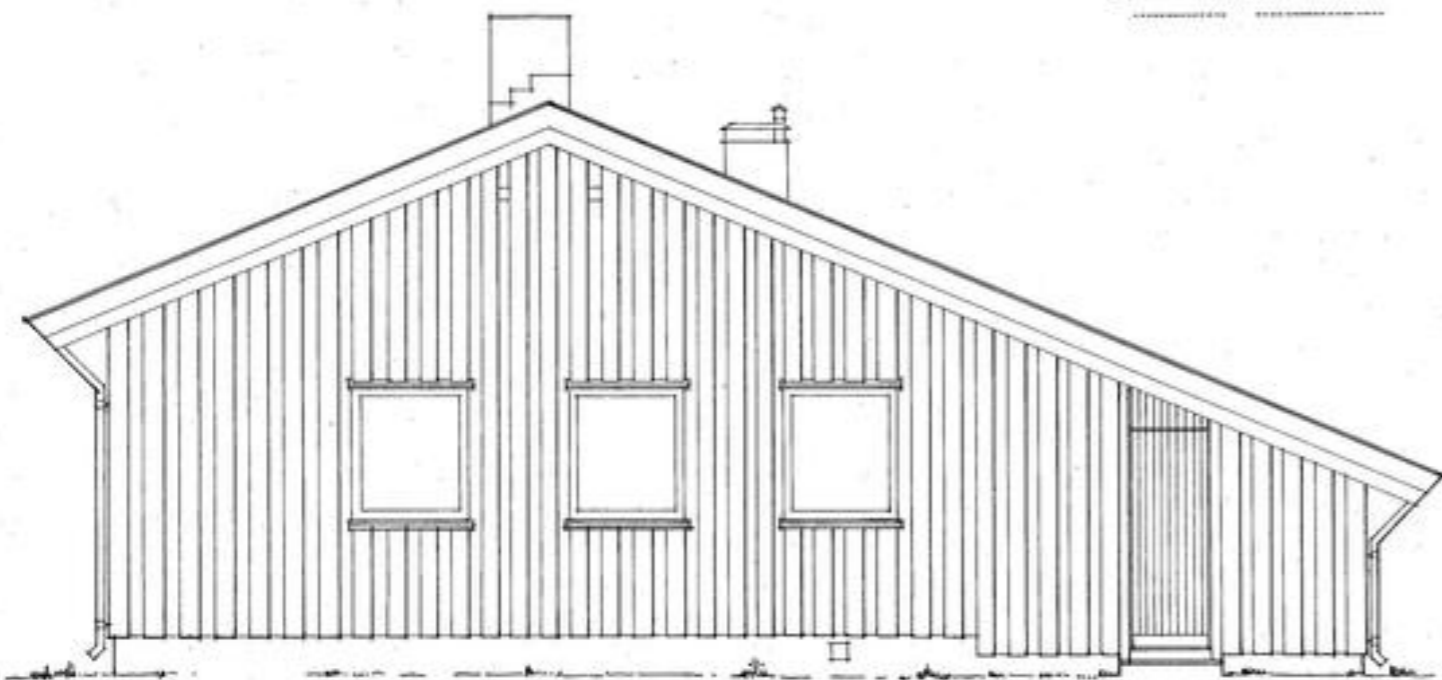
Jan. 21/60.  
BYGGERE *Per Olsen*  
STED *Oslo* TOMT *6. nr. 88.*  
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPLE  
STATENS DISTRIKTSKOMITEE  
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVILGER AT  
HUSET ER OPPFØRT OVERENSTEMMENDE  
MED DEN GODKJENTE TEGNING.  
STED NAVN  
DATO NAVN



MOT SYD  
ØST

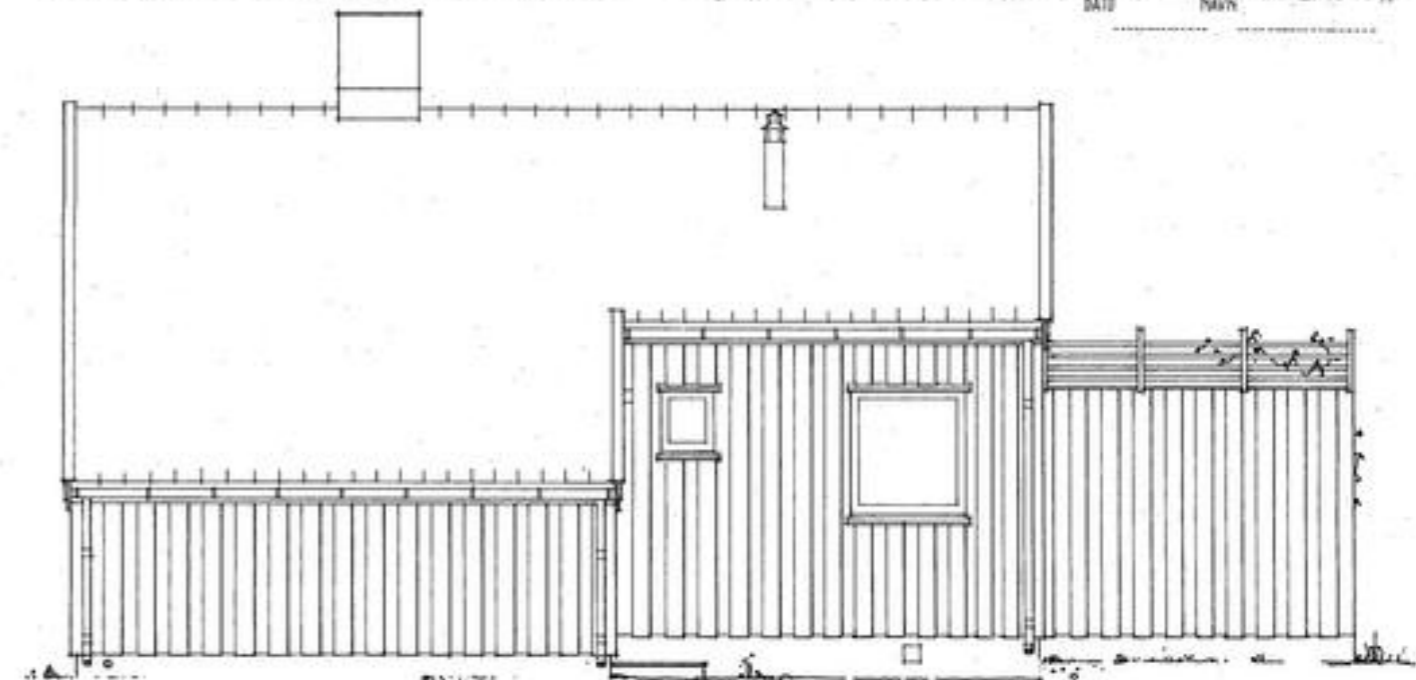
Godk. ant. Se vedtak  
nr. 43 15 1961  
*Jungblut*

Jan. 21/60.  
BYGGERE *Per Olsen*  
STED *Oslo* TOMT *6. nr. 88.*  
DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPLE  
STATENS DISTRIKTSKOMITEE  
UNDERTEGNEDE TAKSTMENN BEVILGER AT  
HUSET ER OPPFØRT OVERENSTEMMENDE  
MED DEN GODKJENTE TEGNING.  
STED NAVN  
DATO NAVN



MOT ØST  
NORD

**108 +** TEGNING NR. 4  
FASADER  
MÅL 1:50  
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER  
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET  
OSLO 1-8-1956. *H. S.*



MOT NORD  
VEST

**108 +** TEGNING NR. 5  
FASADER  
MÅL 1:50  
TEGNET AV BOLIGKONTORETS ARKITEKTER  
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET  
OSLO 1-8-1956. *H. S.*

## NES KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR VORMSUND ØST

Planen er datert 08.07.81, sist revidert 24.02.97  
Bestemmelsene er datert 08.07.81

Vedtatt av formannskapet	1.gang <u>08.07.81</u>
Vedtatt av formannskapet	2. gang <u>25.11.81</u>
Vedtatt av KOMMUNESTYRET	<u>30.03.82</u>
Stadfestet av Fylkesmannen i Oslo og Akershus	31.01.84

\_\_\_\_\_  
ordfører

\*\*\*\*\*

- § 1 Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense
- § 2 Områder med boligbebyggelse:
- a) I områdene kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse i inntil 2 etasjer med tilhørende uthus (boder og garasjer).
  - b) Bygningens grunnflate, inklusive uthus, må ikke overstige 20 % av tomtens nettoareal.
  - c) Uthus skal oppføres frittliggende, som tilbygg til eller som del av hovedhus. Frittliggende uthus kan oppføres i inntil 2 etasjer, men med grunnflate, ikke over 40 m<sup>2</sup>.
  - d) Uthus skal tilpasses hovedhus med hensyn til materialvalg, form og farge.
  - e) Uthus kan oppføres i nabogrense.
  - f) Plassering av uthus skal være vist på situasjonsplan som følger byggemelding for hovedhuset, selv om uthuset ikke skal oppføres samtidig med dette.
  - g) Det skal i alt være plass til minst 2 biler på egen tomt. Garasje(r) medregnes i disse.
  - h) Bebyggelsen skal ha saltak eller valmet tak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet eller av bygningssjefen i henhold til delegert myndighet.
- § 3 Område for bensinstasjon, industri og offentlig bebyggelse.  
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Ved nyanlegg skal det utarbeides planer som viser bebyggelsens art og utforming, avkjørsler, parkering, innhegning m.v. Disse

planene skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle.

- § 4 Friområder  
I områdene kan opparbeides gangstier. Videre kan det oppsettes lekeapparater for barn. Det kan tillates tekniske anlegg i grunnen og mindre trafokiosker og koplingsbokser. Annen bebyggelse eller anlegg tillates ikke.
- § 5 Friluftsområder  
I området kan det bygges anlegg for friluftformål. Videre kan det oppsettes lekeapparater for barn. Det kan tillates tekniske anlegg i grunnen og mindre trafokiosker og koplingsbokser. Annen bebyggelse eller anlegg tillates ikke.
- § 6 Spesialområde  
Alle inngrep som berører de fredete gravhaugene må forelegges Universitetets Oldsaksamling.
- § 7 Fellesbestemmelser
- a) Det må ikke foretas beplantninger som kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel. I frisiktsonene skal ikke gjerder, vegetasjon eller terreng rage høyere enn 50 cm over tilstøtende vegs planum.
  - b) Mindre unntak fra disse bestemmelsene kan, hvor særlige grunner foreligger, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven, bygningsforskriftene og Nes kommunes vedtekter til bygningsloven.

Dato 24.01.1992

REVISJON AV REGULERINGSBESTEMMELSENE FOR VORMSUND ØST

§ 8 Allmennyttige formål

Innenfor område avsatt til allmennyttige formål kan oppføres barnehage i inntil 2 etasjer. Biloppstilling, snuplass og plass for vareleveranser skal lokaliseres innenfor område avsatt til allmennyttige formål.

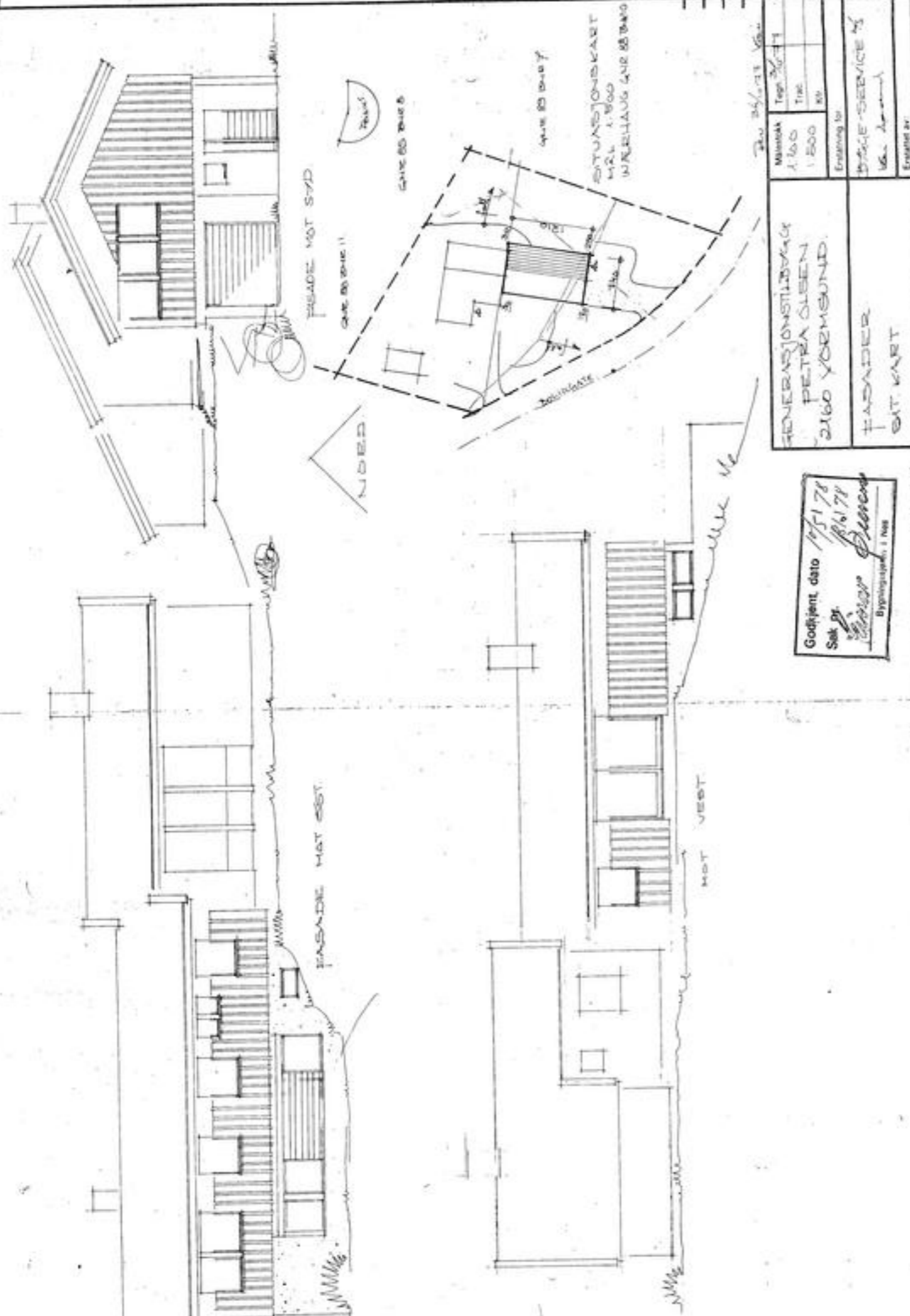


Sådan kan det forelægges reguleringsplanen  
som ilden kan være ~~regulerings~~ innsigelinger  
med tilbudsplanering.

Sådan gøres opplysning på at notisere om  
Utop av grunn fra Des Kommun ennå ikke er behandlet.  
Det er sannsynlig at det ~~er~~ i tillegg med ettersom  
grunn fra oben Komet for i tillegg til for  
Tilbuds.

Samarbeidet - Komenian ~~et~~

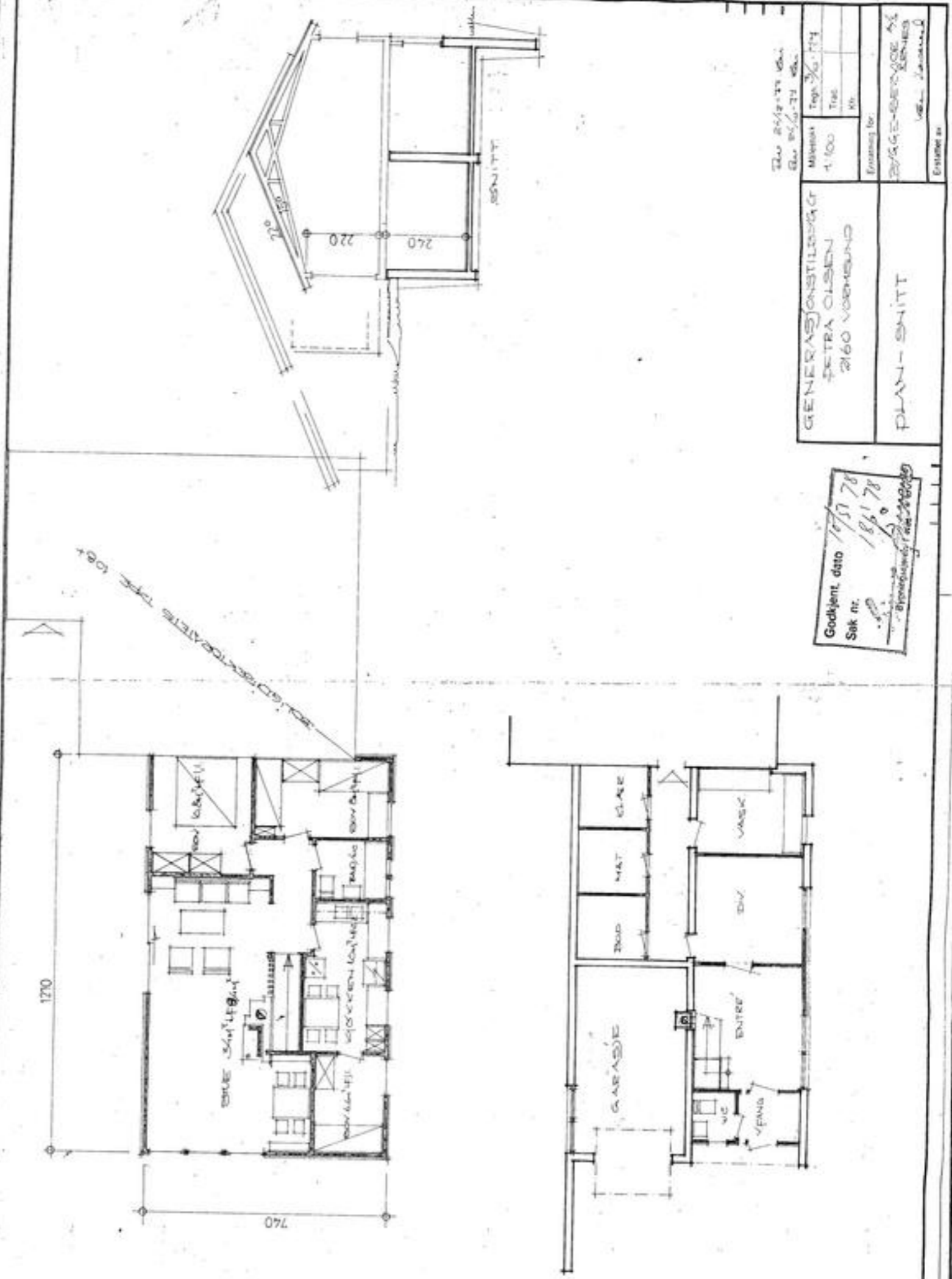
6. avsnitt om Komenian



Målstokk		Top 1:100
Målstokk		1:500
Elevasjon for		16.00 m
Elevasjon for		16.00 m
Elevasjon for		16.00 m

Godkjent dato 17/11 78  
 Søk nr. 18/1 78  
 Byggesaksnummer 1 108

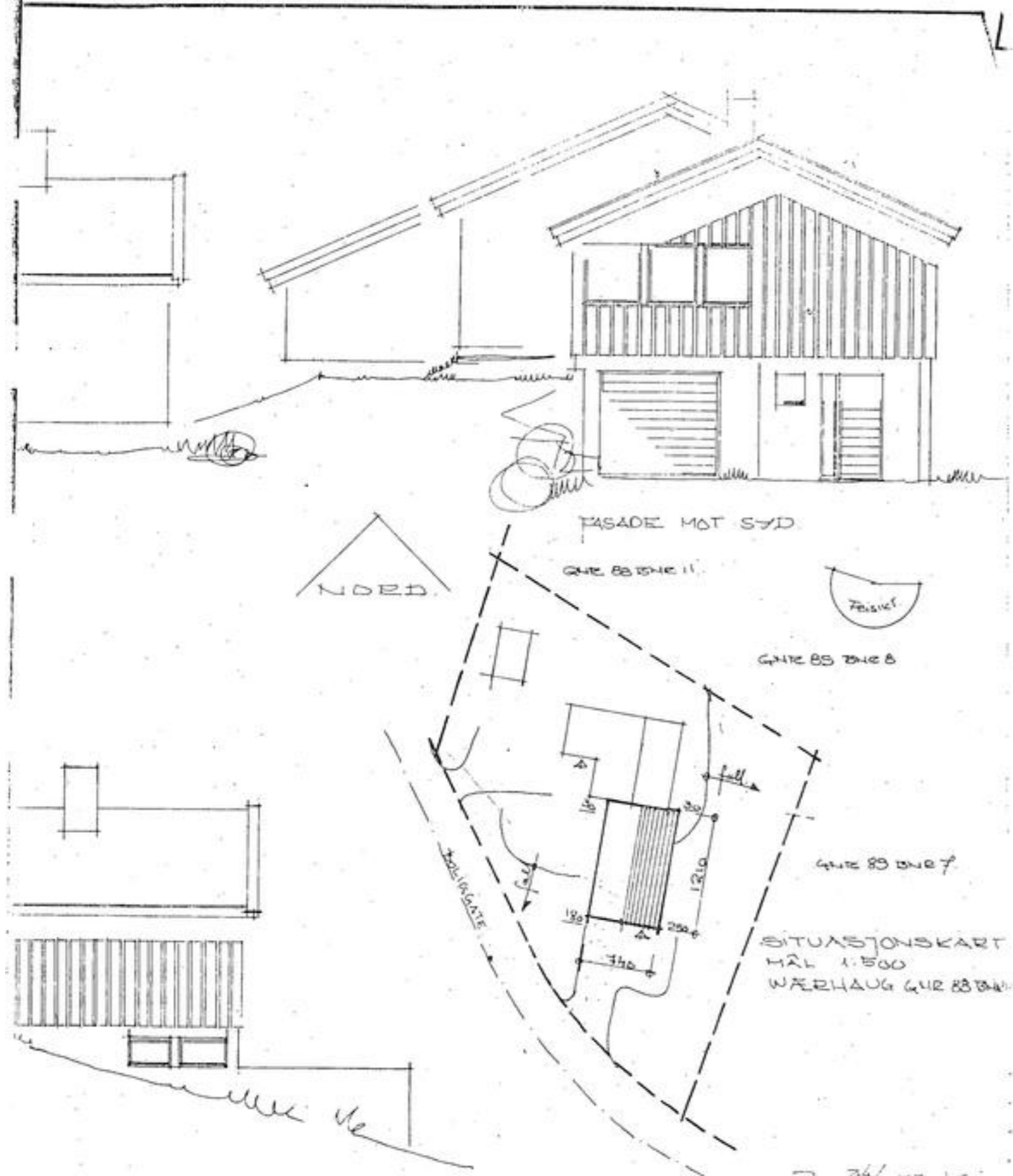
REVERANSJONSTILDELAG  
 PETRA OLSEN  
 2160 VORUMUND.  
 FASADER  
 SAT. KART



Målstokk		Top 1:100
Målstokk		1:500
Elevasjon for		16.00 m
Elevasjon for		16.00 m
Elevasjon for		16.00 m

Godkjent dato 17/11 78  
 Søk nr. 18/1 78  
 Byggesaksnummer 1 108

REVERANSJONSTILDELAG  
 PETRA OLSEN  
 2160 VORUMUND.  
 FASADER  
 SAT. KART

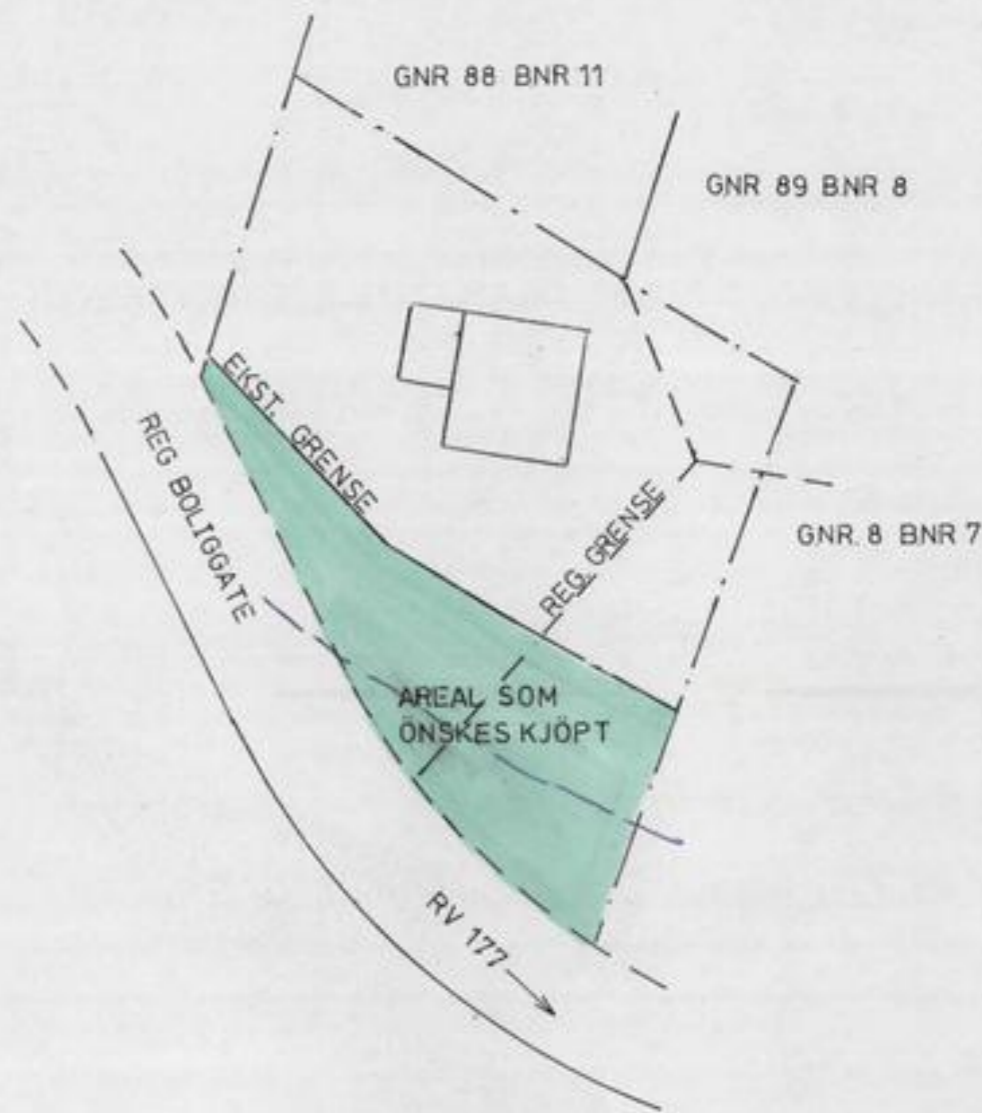


Rev 24/10/77. Væi

GENERASJONSTILBYGG PETRA OLSEN 2160 YORMSUND.	Målestokk 1:100	Tegn. 24/10/77
	1:500	Trac.
FASADER SIT. KART.	Erstatning for	
	BYGGE-SERVICE 73 Væi 2. etasje	



KART OVER WÆRHAUG  
Gnr 88 Bnr 10  
M = 1:500



Hau Eik Olsen  
Vormlia 4  
2160 Vormsumel

Gnr. 88 Br. 10





# Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 28.10.2025

## Planopplysninger

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

<b>Kommunenr.</b>	3228	<b>Gårdsnr.</b>	88	<b>Bruksnr.</b>	10	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vormlia 5, 2160 VORMSUND								

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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2021021
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	19.03.2024
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf">https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 549 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	023684010
<b>Navn</b>	Vormsund øst
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	31.01.1984
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/20/023684010.pdf">https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/20/023684010.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 505 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Frittliggende småhusbebyggelse
	<b>Delareal</b> 44 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles avkjørsel



## Ortofotorapport for eiendom 3228 - 88/10//



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.



## DOK-analyse for eiendom 3228-88/10

Dato for analyse	28.10.2025 kl.15:55	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	12	Ikke berørte datasett	70
Kommunens valgte	57	Utelatte datasett	19

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen

'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige

'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff

'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse

'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:

'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.

'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

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 kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

### Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	24.10.2025	28.10.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	24.10.2025	28.10.2025
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	28.10.2025	28.10.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	18.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		13.10.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.10.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	23.10.2025	28.10.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.10.2025	13.10.2025

### Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann	0.0 km Geovekst	23.10.2025	28.10.2025
Befolkning: Tilgjengelighet	0.0 km Kartverket	28.10.2025	20.10.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledning	7.7 km Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	5.6 km Norges vassdrags- og energidirektorat	28.10.2025	20.10.2025
Forurensning: Forurenset grunn	1.7 km Miljødirektoratet		20.10.2025
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	12.8 km Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	3.5 km Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	91.9 km Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	15.6 km Forsvarsbygg	18.03.2025	26.03.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	0.2 km Miljødirektoratet		20.10.2025
Friluftsliv: Turrutebasen	0.0 km Kartverket	27.10.2025	20.10.2025
Geologi: Bergrettigheter	17.7 km Direktoratet for mineralforvaltning	27.10.2025	20.10.2025
Geologi: Grunnvannsborehull	0.1 km Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Grus og pukk	1.8 km Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	9.1 km Norges geologiske undersøkelse		20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder	32.8 km Riksantikvaren	20.10.2025	22.09.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	1.6 km Riksantikvaren	23.10.2025	20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	0.1 km Riksantikvaren	23.10.2025	20.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	0.2 km Riksantikvaren	28.10.2025	20.10.2025

### Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	0.3 km Riksantikvaren	01.10.2025	06.10.2025
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer	32.7 km Riksantikvaren	15.10.2025	20.10.2025
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	9.0 km Fiskeridirektoratet	28.10.2025	20.10.2025
Kyst og fiskeri: Gyteområder	53.2 km Fiskeridirektoratet	28.10.2025	01.09.2025
Kyst og fiskeri: Korallrev	119.4 km Havforskningsinstituttet	22.10.2025	20.10.2025
Kyst og fiskeri: Låsettingsplasser	49.1 km Fiskeridirektoratet	28.10.2025	29.09.2025
Landbruk: Dyrkbar jord	0.2 km Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	0.0 km Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	142.7 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	162.4 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	142.7 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	128.1 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	93.7 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	298.4 km Landbruksdirektoratet		20.10.2025
Landbruk: Reindrift - Beitehage	191.1 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	288.2 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	110.8 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Konesjonsområde	93.7 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	549.3 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	137.2 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	195.0 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	195.0 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Reindrifftsanlegg	114.0 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	245.8 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale	457.6 km Landbruksdirektoratet		20.10.2025
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse	1002.9 km Landbruksdirektoratet		20.10.2025
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	381.0 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Landbruk: Reindrift - Trekklei	138.4 km Landbruksdirektoratet		04.08.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	0.1 km Miljødirektoratet		06.10.2025
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	0.1 km Miljødirektoratet		22.10.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	0.3 km Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Naturvernområder	4.4 km Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	3.7 km Miljødirektoratet		24.10.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	11.3 km Norges vassdrags- og energidirektorat	01.10.2025	02.10.2025

### Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Natur: Villreinområder	87.1 km	Miljødirektoratet		02.09.2025
Plan: Markagrensen	23.5 km	Klima- og miljødepartementet	02.10.2025	02.10.2025
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	46.2 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder	48.2 km	Kystverket	26.10.2025	24.10.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled	47.5 km	Kystverket	04.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	47.4 km	Kystverket	05.02.2025	14.05.2025
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	3.7 km	Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	7.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	1.9 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnsikkerhet: Flom aktsomhetsområder	0.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnsikkerhet: Flomsoner	0.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	27.10.2025	20.10.2025
Samfunnsikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	10.8 km	Forsvarsbygg	30.05.2025	09.06.2025
Samfunnsikkerhet: Kvikkleire	0.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	28.10.2025	20.10.2025
Samfunnsikkerhet: Skredfaresoner	41.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	27.10.2025	20.10.2025
Samfunnsikkerhet: Skredhendelser	0.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	27.10.2025	20.10.2025
Samfunnsikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	7.4 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnsikkerhet: Stormflo og havnivå	45.5 km	Kartverket	07.09.2025	23.09.2025

### Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

### Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	24.10.2025
Antall treff	4	Nedlastet	28.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	28.10.2025



### Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

### Punkter

ID	ADRESSE
158889147	Vormlia 5
158889148	Vormlia 9
158889149	Vormlia 11
158889770	Vormlia 3

Punkter

**Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt**

Kilde	Kartverket	Oppdatert	24.10.2025
Antall treff	6	Nedlastet	28.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	28.10.2025



**Beskrivelse**

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger. Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg. Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

**Punkter**

TYPE	NR
Enebolig	151515657
Garasjeuthus annekst til bolig	151515665
Enebolig	151515673

**Punkter**

Tomannsbolig, vertikaldelt	300054487
Tomannsbolig, vertikaldelt	6966640
Garasjeuthus anneks til bolig	6968678

**Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig**

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.10.2025
Antall treff	9	Nedlastet	28.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	28.10.2025



**Beskrivelse**

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunennummer-gårdsnummer/bruksnummer eventuelt festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

**Flater**

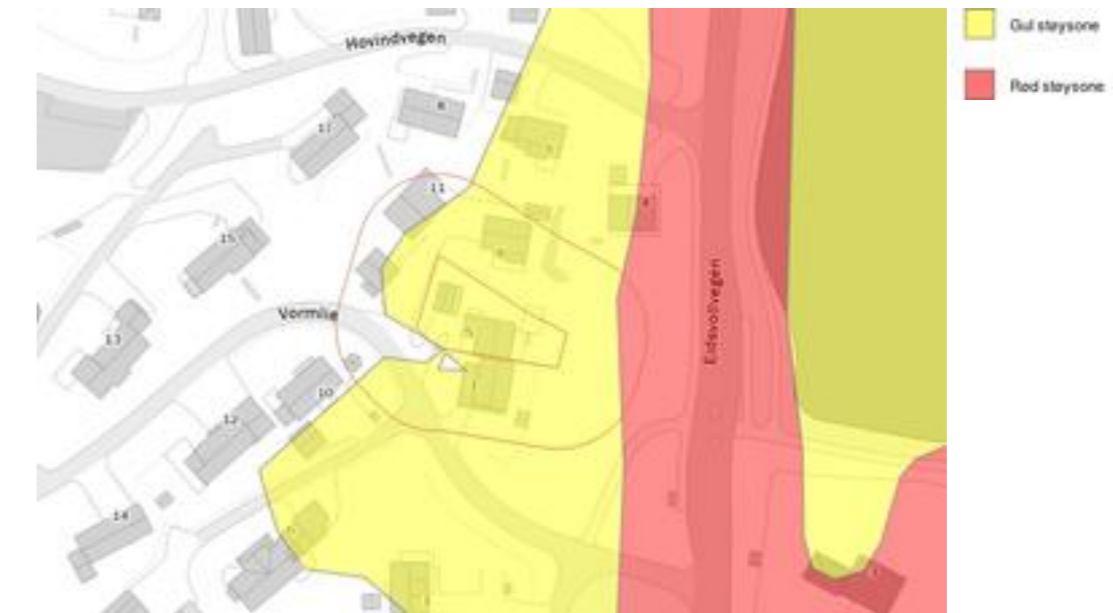
TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3228	88	10	0	0
Grunneiendom	3228	88	11	0	0

Flater

Grunneiendom	3228	88	12	0	0
Grunneiendom	3228	89	8	0	0
Grunneiendom	3228	89	9	0	0
Grunneiendom	3228	88	7	0	0
Grunneiendom	3228	88	14	0	0
Grunneiendom	3228	88	31	0	0
Grunneiendom	3228	88	66	0	0

**Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442**

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	2	Nedlastet	18.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	20.10.2025



**Beskrivelse**

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysoner langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

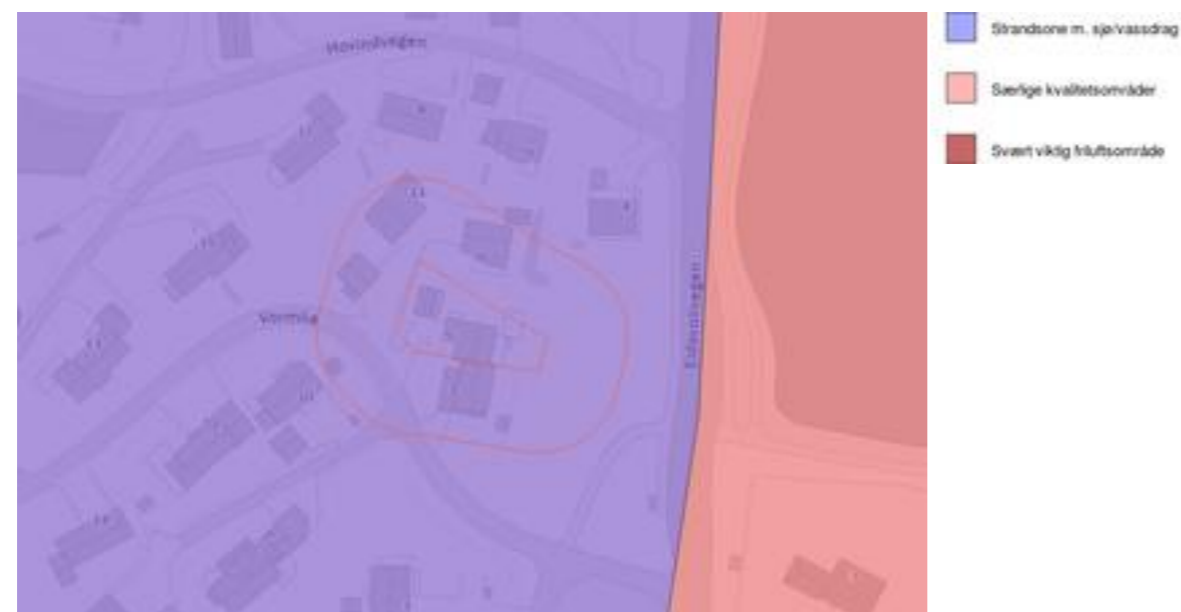
...

**Flater**

KILDE	KATEGORI
Road	Red zone
Road	Yellow zone

**Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte**

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	13.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	20.10.2025



**Beskrivelse**

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

**Flater**

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
strandsoneMedTilhørendeSjøOgVassdrag	sværtViktigFriluftslivsområde	Nes kommune	2

**Geologi: Løsmasser**

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	20.10.2025



**Beskrivelse**

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelses måte. Dataene viser hvilken løsmassestype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

**Flater**

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

**Geologi: Marin grense**

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	20.10.2025



**Beskrivelse**

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relik saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

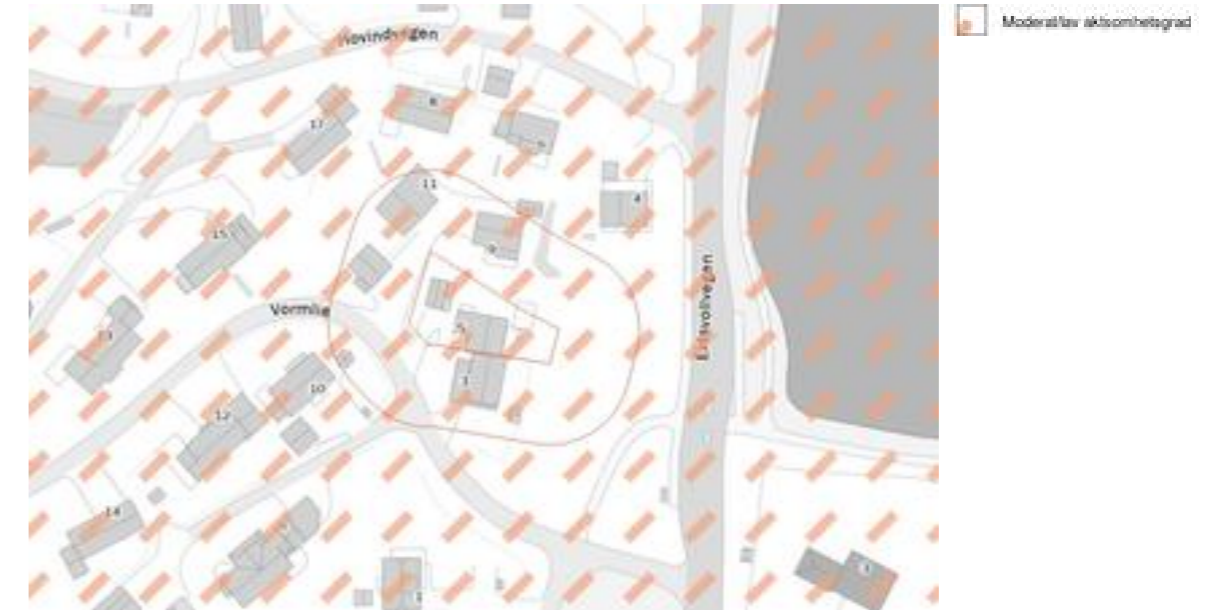
...

**Flater**

BELIGGENHET
Areal under marin grense

**Geologi: Radon aktsomhet**

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	20.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	20.10.2025



**Beskrivelse**

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra 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 1:1.000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. 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 inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

**Flater**

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

### Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	01.10.2025



#### Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealressurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebyggd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på <https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3>

...

#### Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

### Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	4	Nedlastet	28.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	28.10.2025



#### Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	25.10.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Grunne daler i ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

### Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	13.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	<a href="#">Klikk her</a>	Sist sjekket	20.10.2025



#### Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skrånninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løseområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.

Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

### Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	10/06/2025	NVE

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

## 2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

# Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

## Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

## Den gir deg en ekstra trygghet

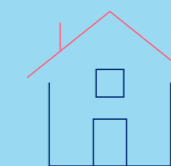
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte 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 uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monterte.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

# Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Vormlia 5, 2160 VORMSUND. Gnr. 88, bnr. 10, i Nes kommune, oppdragsnr.: 1000260048  
Megler: Sonja Damcevski Johansen, mobil: 98807210, e-post: sdj@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: \_\_\_\_\_ kl.: \_\_\_\_\_

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: \_\_\_\_\_

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# 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 MiniID.

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 budgiver 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.

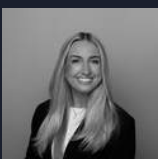
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.



proaktiv.no



**Ida-Amalie Larsen**

Eiendomsmeglerfullmektig  
469 04 268  
ial@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Briskeby**

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no