PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

SJØLIVEGEN 37

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Sjølivegen 37

Nabolaget Skogrand - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Skogbygda skole (1-7 kl.) 194 elever, 13 klasser	9 min 0.8 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	12 min 13 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	14 min 13.9 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	15 min 14.8 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	20 min 19 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Skogbygda skole Nes kommune	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogbygda mat Linje 451, 465	5 min 0.4 km
Skarnes stasjon Linje F1, R14	15 min 12.9 km
Oslo Gardermoen	34 min

BARNEHAGER

Skogbygda barnehage (0-5 år) 42 barn	11 min 1 km
Espira Opaker barnehage (0-5 år) 74 barn	8 min 8.2 km
Ullern barnehage (1-5 år) 53 barn	9 min 8.7 km

DAGLIGVARE

Joker Skogbygda	5 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

AMFI Eurosenteret	13 min
Vitusapotek Vormsund	14 min
Skarnes Vinmonopol	15 min

SPORT

Skogbygda idrettsplass	6 min
Sportica Skarnes	12 min
Atletico Neshallen	15 min

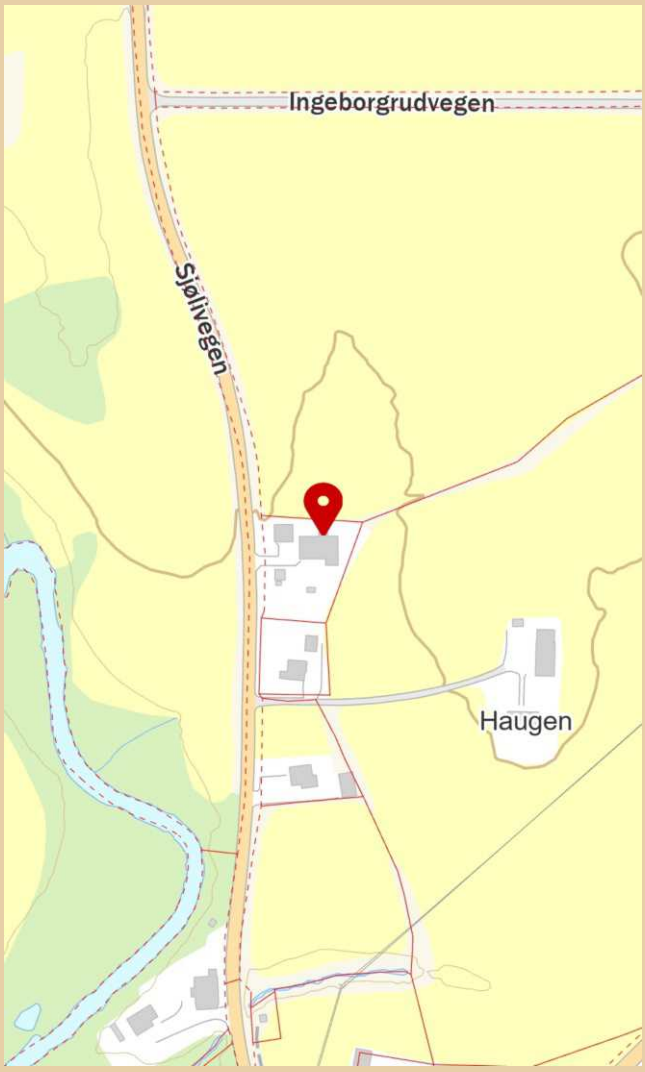
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260061
Addresse	Sjølivegen 37		
Postnr.	2164	Sted	SKOGBYGDA
Selgers navn	Jan Porsbøll		
Selgers navn	Camelia-Cristina Draghici Cottescu Vendelsen		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1. okt 2017

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

9 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Storebrand

Polise/avtalenr.:

4411532

Våtrom

Initialer selger:
J P
C D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Etablert baderom/våtrom/vaskerom i et tidligere uinnredet kjellerrom. Lagt membran på gulv, støp, varmekabler, satt opp våtroms-panel på vegger, og montert vask, opplegg for vaskemaskin og boblebad.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Etablering rom: Albu Aktiv, org 996347591Rørleggerarbeider: Norsk Rørservice, org 913529979Elektriker: Proff Elektriker, org 912575721

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Gulvet ble etablert på eksisterende betonggulv i kjeller, ref over

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Se over..

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Se over..

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

I forbindelse med etablering av bad/våtrom jfr over, ble det installert ny elektrisk varmtvannsbereder i kjeller, og rørføringer byttet til rør-i-rør

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Norsk Rørservice, org 913529979

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Fjernet septiktank og etablert mini-renseanlegg type AT10 fra August Norge, org 995987260

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Liten sprekk i ytre glass kjøkkenvinduet

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet to kjeller-vinduer med nye rømningsveivinduer

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Rustad Gård, org 897892812

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt om drenering av overflatevann fra egen kum og utenom boligens drenering. Økt kapasitet for drenering med faktor på x3,8.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Konrad Bygg og Anlegg

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?

Flislagt gulv i deler av kjeller/underetasje, 2018Innredet våtrom, jfr over, 2018

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☐ Nei ☑ Ja

Gjør rede for endringer som er gjort, hvem som gjorde de og når endringene ble gjort:

Byttet kjeller-vinduer med rømningsvei-vinduer, godkjent 2 kjellerrom som soverom/oppholdsrom, ferdigattest jfr dato over

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Diverse oppgraderinger av elektrisk anlegg, bl.a. bytte til moderne sikringsskap

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Installert luft-luft varmepumpe

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Varmepumpe & service, org894866012

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Varmepumpe & service, org894866012

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Dobbeltgarasje omgjort til kunstatelier og galleri

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Omgjort til galleri/atelier jft over. Dvs bygget vegg og dør/vindu i front, helisolert.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Albu Aktiv

Kjenner du til om garasje/carport, og eventuelle innredning/endringer av dem, er godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Godkjenning bruksendring garasje til galleriGodkjenning bruksendring kjellerrom til soverom

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.05.2026

Signert av *Jan Porsbøll*

Signert av *Camelia-Cristina Draghici Cottescu Vendelsen*

Initialer selger:
J P
C D

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

Sjølivegen 37 , 2164 SKOGBYGDA

NES kommune

gnr. 124, bnr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 346 m² BRA-i: 279 m²



Befaringsdato: 14.05.2025 **Rapportdato:** 03.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14312-2175 **Referansenummer:** TJ3602

Autorisert foretak: KonturTakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Tommy Eilertsen Trøgstadberget **Vår ref:**

KonturTakst

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

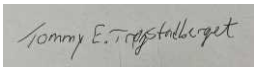
KonturTakst AS

KonturTakst AS er et takstforetak bestående av fire takstingeniører med lang erfaring innenfor bygg- og anleggsbransjen.
Les mer om oss på www.KonturTakst.no

Vi bistår deg gjerne dersom du har behov for tjenester vi kan utføre!
Kontakt oss på post@konturtakst.no eller takstingeniøren direkte.



Rapportansvarlig



Tommy Eilertsen Trøgstadberget
Uavhengig Takstingeniør
tommy@konturtakst.no
988 17 907

KonturTakst AS
Åsvegen 76
2034 HOLTER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

KonturTakst AS
Åsvegen 76
2034 HOLTER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

KonturTakst AS
Åsvegen 76
2034 HOLTER

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en forenklet beskrivelse av eiendommen. For mer detaljert beskrivelse, les under konstruksjoner i rapporten. Det anbefales å lese premisstekstene og forutsetningene for rapporten, for å sette seg inn i hvilke undersøkelsesnivåer rapporten ligger på.

Enebolig - Byggeår: 1975

UTVENDIG Gå til side

BELIGGENHET:
Eneboligen ligger i et landlig og veletablert område ved Ingeborgrud i Skogbygda i Nes kommune. Barnevennlige omgivelser med nærhet til skoler og barnehager, servicetilbud og offentlig kommunikasjon. Flotte tur- og friluftsområder ligger i nærheten, samt lekeplass, fotballbane, skøytebane og lysløype. I tillegg er det gode jakt- og fiskemuligheter godt innen rekkevidde. Nærmeste badestrand er Frognerstrand med camping og Fløyta, som ligger få minutter fra boligen. Steinsjøen og Fallet ligger også i området. Innen god radius finner man også idrettshall, treningssenter, svømmehall, golfbane og ridesenter. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Årnes kulturhus by på arrangementer for hele familien og du finner kirkeruiner ca. 11 km unna, samt industriarbeidermuseum ca. 8 km unna.

ENKEL BYGNINGSBESKRIVELSE:
Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i murte blokker. Grunnmuren er pusset/slemmet over terrengnivå. Grunnmur malt over terreng. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalter i raft og gavler. Undertaksbord. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.

Inngangsparti mot nord:
Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg. Trapp i trekonstruksjon. 4,7 m².

Terrasse mot sør:
Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Markise. Trapp i trekonstruksjon. 25,4 m².

INNVENDIG Gå til side

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Parkett. Laminat. Fliser. Belegg. Betong.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Panel. Fliser. Tapet. Våtromsplater. Panelplater. Betong. Malte plater.

Himlinger er i hovedsak preget av:
Betong. Panel.

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner.
Murt pipe.
Gulv støpt på grunn. Grunnmur av murte vegger av blokker.
Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.
Trapp i trekonstruksjon.
Tredører. Formpressede dører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad:
Fliser på gulv og vegg. Tapet på vegg. Panel på vegg. Panel i himling. Dobbelservant med underskap. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv.

Bad/vaskerom:
Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malt betong i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med bobler. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv.

KJØKKEN Gå til side

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Flis over benkeplate. Belysning over benkeplate. Enkelte overskap har glassfelt. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt.

Plass til integrert:
Steketopp. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige innvendige vannrør i:
Plast. Metall.

Synlige innvendige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovner. Varmepumpe. Ildsted.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Begge bad, trapperom i kjeller.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiet tomt på 1735 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Privat renseanlegg.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

KonturTakst AS
Åsvegen 76
2034 HOLTER

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Dele vegg i kjeller satt opp mellom 'bod' og 'gang'.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

Lekestue

• Det foreligger ikke tegninger

Galleri/garasje

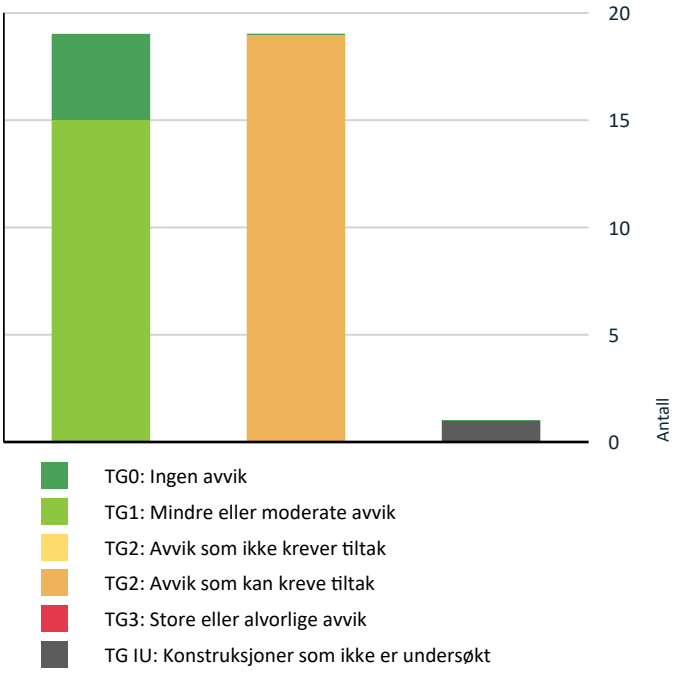
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sjølivegen 37 , 2164 SKOGBYGDA
Gnr 124 - Bnr 59
3228 NES

KonturTakst AS
Åsvegen 76
2034 HOLTER

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Under beskrivelsen av de forskjellige bygningsdelene under vurderingene av bad og vaskerom under konstruksjoner er beskrivelsen lagt inn i punktet generell og ikke under de respektive punktene under. Der fremkommer kun bilder, avvik og tiltak/konsekvens.

Det bemerkes at opplysninger om årstall, fornyelser, alder på bygningsdeler, vann/avløp, adkomstvei etc. er i henhold til opplysninger som er gitt fra selger/eier/kunde/deltakende på befaringen med mindre annet fremgår. Undertegnede har ikke blitt opplyst om forhold som kan ha innvirkning på markedsverdien annet enn det som fremgår i denne rapporten. Takstingeniøren tar forbehold om skjulte feil og mangler. Fuktutstyret som er brukt er Protimeter MMS.

Enkelte steder i rapporten er utarbeidet med frasesystem (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir noe stikkordbaserte tekster i denne rapporten.

Rapportens gyldighet er ett år etter befaringstidspuktet. Rapporten kan heller ikke gjenbrukes ved flere boligsalg under denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Enebolig

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1975

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Enebolig

Standard
Normal standard og planløsning.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent anlegg.
Ventilasjon består av naturlig ventilasjon.
Oppvarming består av vedfyring og strøm.

Vedlikehold
Dette er et forenklet sammendrag. For å få et riktig bilde av objektet må dette sees i sammenheng med de respektive punktene i rapporten. Det er viktig å sette seg inn i side 3 og 4 i rapporten, for å få en bedre forståelse på hva en tilstandsrapport er. Boligen er 50 år gammel og det må påregnes ekstra kostnader sammenliknet med en ny bolig. Jeg anbefaler at kjøper setter opp en vedlikeholdsplan for boligen, det vil si et system for planlegging og gjennomføring av vedlikehold og oppgradering nå og fremover i tid. Bygningen gir et inntrykk av å være godt ivaretatt både på utsiden og innsiden, men det er noen bygningsdeler som krever vedlikehold og tiltak.

Tilbygg / modernisering

2017	Utført av firma.	Installert elektro osmose anlegg i kjeller og satt inn flere ventiler i grunnmur. Montert ny Vvs bereder, nye panelovner og varmepumpe. Oppgradert elektrisk anlegg. Satt inn dusj kabinett og nye baderoms møbler på bad i 1. etasje.
2017	Utført av firma.	Montert nytt kjøkken. Ny parkett kjøkken og tv stue. Flislagt flere gulv i kjeller, malt vegger og tak. Etablert nytt baderom i kjeller. Laget 'trimrom' og satt opp nye dele vegger i kjeller. Lagt inn fiber kabel. Montert fullt alarmanlegg fra Sector Alarm. Nye dører i kjeller. Montert snøfangere på tak og byttet all panel på øst veggen. Lagt epoxy på flere gulv i kjeller.
2017	Utført av firma.	Søkt og fått godkjent bruksendring på garasje til atelier/galleri. Isolert vegger og tak i garasje, isolert gulv, satt inn vegg (istedenfor port), ny dør og vindu.
2017	Utført av firma.	Montert redskaps/sports bod.
2019	Utført av firma.	Lagt epoxy på gulv, malt vegger og tak på 'lageret', epoxy på gulv 'trimrom'. Vinylgulv og panel i 'garderoben'. Ny parkett på 'gjesterommet'.
2019	Utført av firma.	Satt opp drivhus. Etablert pergola, terrasse og dam ved galleriet.
2024	Utført av firma.	Etablert mini renseanlegg. Lagt ytterligere drenering av tilstøtende jorder/kum.
2025	Utført av firma.	Satt inn rømnings vinduer på 2 stk rom i kjeller.
		(Opplysninger over er gitt av eier)

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med metallplater. Taktekking er inspisert fra takstige.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Rust på metallplater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Rust på metallplater.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindskier og toppbord i treverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Vindskier bærer preg av slitasje. Toppbord bærer preg av slitasje. Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Noe rust på takhatter.



Råte i toppbord.



Værslitte vindskier.



Råte i toppbord.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegg i trekonstruksjon. Yttervegg i murte blokker. Grunnmuren er pusset/slemmet over terrengnivå. Grunnmur malt over terreng. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.


Kledning bærer preg av slitasje.


Værslitt kledning.


Værslitt kledning.


Råte i noen bord.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak i trekonstruksjon. Kaldtloft. Luftespalter i raft og gavler. Undertaksbord.

Tilstandsrapport



Deler av takkonstruksjonen er undersøkt fra gangbart gulv ved hjelp av lommelykt.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier (under 12%).



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier (under 12%).

TG 2 Vinduer

Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1+1 lags glass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 1987. 2023.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Tilstandsrapport



Noe malings flass på vinduer.



Malings flass på vindu



Sprekk i glass.

TG 1 Dører

Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass.

Alder på isolerglass er i hovedsak: 1988.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Inngangsparti mot nord:
Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg. Trapp i trekonstruksjon. 4,7 m².

Terrasse mot sør:
Fundamentert på betong. Konstruksjoner og synlige overflater i treverk. Belysning. Takoverbygg over deler av konstruksjonen. Markise. Trapp i trekonstruksjon. 25,4 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Råte i bord.



Værslitt rekkverk.



Værslitt hånd løper.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulvflater er i hovedsak preget av:
Parkett. Laminat. Fliser. Belegg. Betong.

Veggflater er i hovedsak preget av:
Panel. Fliser. Tapet. Våtromsplater. Panelplater. Betong. Malte plater.

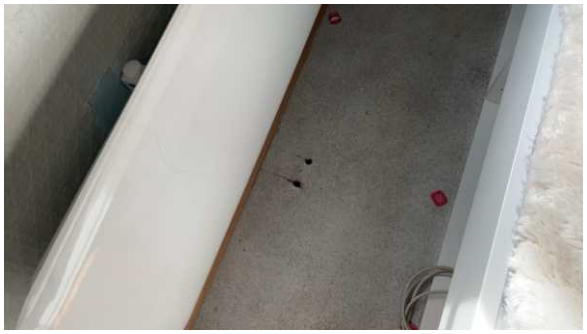
Himlinger er i hovedsak preget av:
Betong. Panel.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

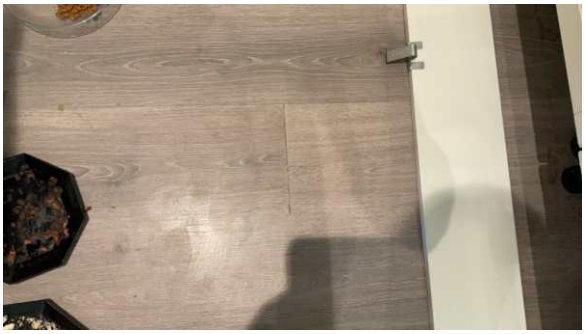
Fukt skadet laminat og utette hull etter gamle rørgjennomføringer på soverom og i gang.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Hull i gulv etter gamle rørføringer på soverom i 1. etasje.



Sprekk i skjøt på laminat gulv på kjøkken.



Fukt skadede skjøter på laminatgulv på kjøkken.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betongkonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt 1,5 cm på lengde 2m i stue kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmålinger.



Bygningen ligger i et område som er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad i kartet.

Tilstandsrapport

TG 1 Pipe og ildsted

Murt pipe.



Ildsted i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulv støpt på grunn. Grunnmur av murte vegger av blokker. Innvendige påforede vegger av treverk på deler av grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Betonggulv på eldre bygg er det ikke uvanlig at det registreres forhøyde fuktverdier, som oftest grunnet manglende fuktsperre og sviktende drenering. Fuktopptrekk kan forekomme, det ble ikke brukt fuktsperre i gulv under terreng ved dette byggeåret. Det må påregnes fuktopptrekk via gulv og/eller fundamenter på eldre konstruksjoner mot terreng selv om fuktsikringen utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier.



Ved enkle fuktsøk ble det registrert områder med forhøyde verdier.



Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.



Ved fuktmåling registrerte jeg tørre verdier.

TG 2 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Trapp i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.


Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til trapp.

TG 1 Innvendige dører

Tredører. Formpressede dører. Glassfelt i enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Fliser på gulv og vegg. Tapet på vegg. Panel på vegg. Panel i himling. Dobbelservant med underskap. Speilskap med tilhørende belysning. Dusjkabinett. Gulvmontert toalett. Naturlig avtrekk. Ventil plassert i himling. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.


Vindu av tre i våt sone.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.


Sluk.


Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.


Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Ved fuktmåling ble det registrert tørre verdier (under 12%). Hull tatt i tilstøtende vegg til bad, under sokkel på kjøkken.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Fliser på gulv. Våtromsplater på vegg. Malt betong i himling. Servant med underskap. Speil med tilhørende belysning. Badekar med bobler. Gulvmontert toalett. Opplegg til vaskemaskin. Avtrekksvifte. Ventil plassert på vegg. Tilluftspalte i dør. Varme i gulv.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er påvist avvik i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Sprekker i fuging.



Sprekker i fuging.



Vindu av tre i våt sone.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Tilstandsrapport



Sluk.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.



Fukt skadet bunnplate.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det er åpne rør føringer på alle vegger. Ved befaring ble det isteden utført fukt søk med egnet verktøy.

Tilstandsrapport



Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning med laminerte skrog. Profilerte fronter. Heltre benkeplate. Flis over benkeplate. Belysning over benkeplate. Enkelte overskap har glassfelt. Dobbel kjøkkenkum. Komfyrvakt.

Plass til integrert:
Steketopp. Komfyr. Oppvaskmaskin. Kjøleskap/fryseskap.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i overflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å lukke avviket må det gjøres tiltak.



Fukt skjolder på dør til oppvaskmaskin.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.



Ved enkle fuktsøk registrerte jeg ingen unormale verdier.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige innvendige vannrør i:
Plast. Metall.
Jeg er ikke VVS-fagperson.

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

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

TG 2 Avløpsrør

Synlige innvendige avløpsrør i:
Plast. Støpejern.
Jeg er ikke VVS-fagperson.

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 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

TG IU Andre installasjoner

Oppvarming består av:
Strøm. Vedfyring.

I hovedsak ved hjelp av:
Panelovner. Varmepumpe. Ildsted.

Oppvarmingskilder er ikke funksjonstestet av takstingeniøren.

Selgers opplysning:
Varme i gulv på: Begge bad, trapperom i kjeller.

Se også boligens energiattest.

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer. I hovedsak åpent ledningsnett.

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.
   2017

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?
   Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

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



Sikringsskap i entre.

TG 0 Branntekniske forhold

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 for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Nye brannslukkere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke vurdert.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eiers opplysning: Lagt ny drenering for overflatevann. Takvann ført ned i grunnen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Støpt gulv på grunn.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.


Noe sprekker i puss.


Noe sprekker i puss.

TG 0 Terrengforhold

Eiet tomt på 1735 m². Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. Gruset gårdsplass.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Privat renseanlegg.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

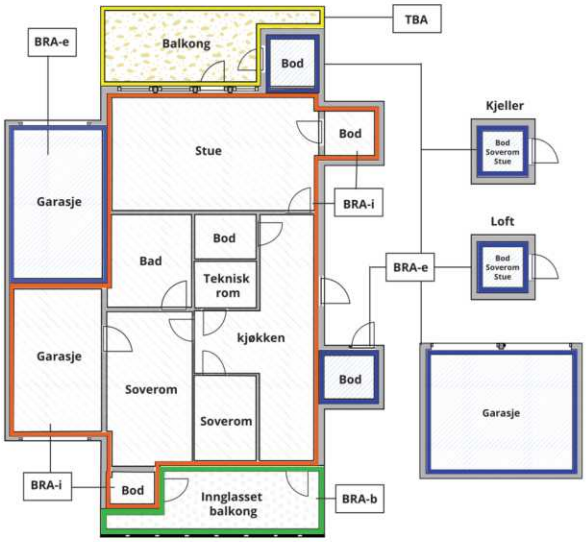
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	142			142	30
Kjeller	137			137	
SUM	**279**				**30**
SUM BRA	**279**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Hall m/trapp, Kjøkken, Stue, Spisestue, Soverom, Soverom 2, Bad, Soverom 3		
Kjeller	Hall m/trapp, Soverom, Soverom 2, Arbeidsrom, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bad/vaskerom, Stue		

Kommentar

Vær oppmerksom på at det er forskjeller på regelverket rundt ny og gammel arealstandard, se derfor på arealoppstillingene hver for seg. Se forutsetninger i rapporten angående arealregler.

Målt takhøyde 1. etasje: Varierende, målt 2,35 m og 2,32 m.
Målt takhøyde kjeller: Varierende, målt 2,15 m og 1,99 m.

Boligens/boenhetens totale bruksareal inkluderer gulvarealet for innvendige vegger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Dele vegg i kjeller satt opp mellom 'bod' og 'gang'.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er blitt registrert en takhøyde som er under 2,20 m.

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		15		15	
SUM		**15**			
SUM BRA	**15**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er blitt registrert en takhøyde som er under 2,20 m.

Lekestue

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		4		4	
SUM		**4**			
SUM BRA	**4**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Det er blitt registrert en takhøyde som er under 2,20 m.

Galleri/garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje		48		48	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	218	61
Bod	0	15
Lekestue	0	4
Galleri/garasje	0	48

KonturTakst AS
Åsvegen 76
2034 HOLTER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.5.2025	Tommy Eilertsen Trøgstadberget	Takstingeniør
	Jan Porsbøll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	124	59		0	1735.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sjølivegen 37

Hjemmelshaver

Draghici Cottescu Vendelsen Camelia-Cristina 1/2.
Porsbøll Jan 1/2.

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har tilgang til offentlig vei gjennom privat adkomst.

Regulering

Boligbebyggelse.
Skogrand.

Tinglyste/andre forhold

Kartgrunnlag og informasjonsgrunnlag vedrørende regulerings-, areal- og kommuneplaner er innhentet fra States Kartverk og NIBIO.
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår
2017

Kommentar
Eiers opplysning.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Behov for noe vedlikehold.

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Trevindu med 2-lags isolerglass. Ytterdør i tre. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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

Lekestue



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting. Behov for noe vedlikehold.

Beskrivelse
Taket er tekket med asfaltshingel. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Undertaksbord. Trevinduer med 1-lags glass. Ytterdør i tre med 1-lags glass. Etasjeskiller i trekonstruksjoner.

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

Galleri/garasje



Anvendelse
Galleri

Byggeår
2004

Kommentar
Eiers opplysning.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Bygningen er ikke teknisk vurdert etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Det er kun en generell og forenklet beskrivelse og vurdering uten tilstandsgradsetting.

Beskrivelse
Taket er tekket med metallplater. Takrenner/nedløp og beslag i metall. Vindski i treverk. Yttervegg i trekonstruksjon. Grunnmuren er pusset/slemmet over terrengnivå. Stående utvendig trekledning. Liggende utvendig trekledning. Saltak i trekonstruksjon. Luftespalte i raft. Trevinduer med 2-lags isolerglass. Trevinduer med 1-lags glass. Ytterdører i tre med 2-lags isolerglass. Gulv grovstøpt på grunn. Innlagt strøm.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	03.06.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	03.06.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	03.06.2025		Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.06.2025	
2	04.06.2025	
3	04.06.2025	
4	04.06.2025	
5	04.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

KonturTakst AS
Åsvegen 76
2034 HOLTER

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

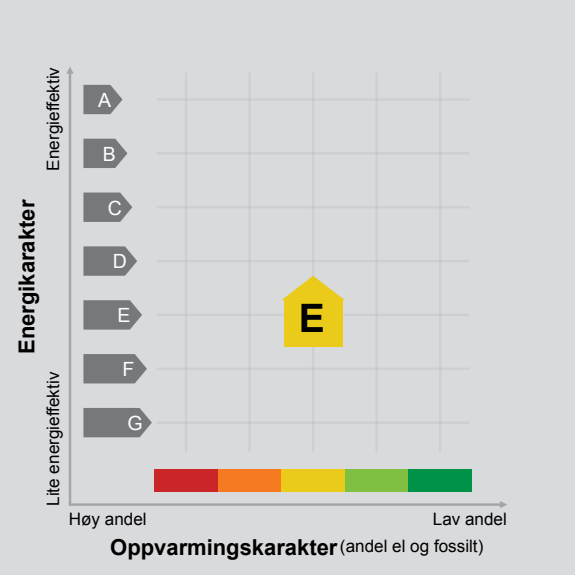
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

ENERGIATTEST

Adresse	Sjølivegen 37
Postnummer	2164
Sted	SKOGBYGDA
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6967914
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111119
Dato	27.04.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Redusér innetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	282
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

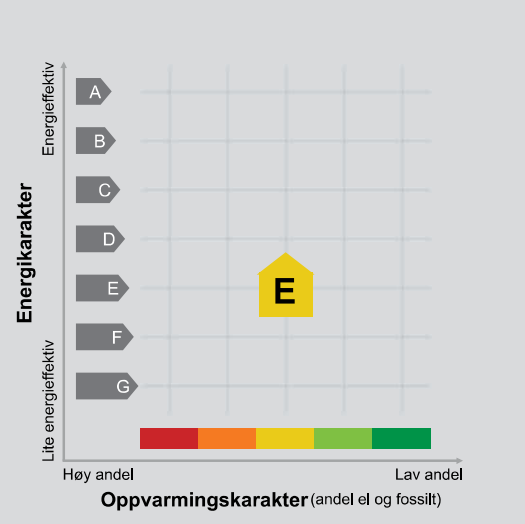
Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

ENERGIATTEST

Adresse	Sjølivegen 37
Postnummer	2164
Sted	SKOGBYGDA
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	124
Bruksnummer	59
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	6967914
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-111119
Dato	27.04.2025



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.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Redusér innetemperaturen**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1975
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	282
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/slik-er-det/).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

NES KOMMUNE

Byggesak

Jan Porsbøll
Sjølivegen 37
2164 Skogbygda

Deres ref.:	Vår ref.:	Vedtaksdato:
	24/2966 - 16 / PAULCI-NES	08.04.2025

Ferdigattest - Gbnr 124/59 - Sjølivegen 37 - Bruksendring i underetasjen

Delegert sak fra utvalg	Saksnr
Utvalg for teknikk, næring og miljø	25/314

Svar på søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 jf. forskrift om byggesak § 8-1 første og andre ledd.

Tiltak: Bruksendring
Næringsgruppe: X - Bolig
Byggested: Gbnr. 124/59
Tiltakshaver: Camelia-Cristina Draghici Cottescu Vendelsen
Ansvarlig søker: Jan Porsbøll

Vedtak

Nes kommune innvilger søknad om ferdigattest for *Bruksendring i underetasjen* på gbnr. 124/59.

Vedtaket er truffet på delegert myndighet og i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 jf. forskrift om byggesak § 8-1 første og andre ledd.

Søknad mottatt: 05.04.2025
Søknad komplett: 05.04.2025
Tiltaksprofil: 1 – hele tiltaket

Bekreftelse på at tiltaket er ferdigstilt
Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er gjort søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til gitt tillatelse.

Informasjon om tilsyn

De ansvarlige foretak skal oppbevare dokumentasjon for oppfyllelse av sin ansvarsrett i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. forskrift om byggesak § 12-6 annet ledd. I samme periode kan kommunen føre tilsyn med at reglene i og i medhold av plan- og bygningsloven er oppfylt for tiltaket, jf. pbl. § 25-2 annet ledd. Ved avvik kan kommunen trekke tilbake ferdigattesten og eventuelt gi pålegg etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Rett til å be om innsyn
Du har rett til å be om innsyn i byggesakens dokumenter, jf. forvaltningsloven § 18, jf. § 19.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Nes kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

Erika Wiik Nordqvist
Avdelingsleder

Paulina Ciepiela
rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Camelia-Cristina Draghici Cottescu Vendelsen	Sjølivegen 37	2164	Skogbygda

NES KOMMUNE

Byggesak

Dnb Eiendom As Avd Jessheim
Storgata 12C
2050 Jessheim

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	25/2521 - 2	Paulina Ciepiela	03.07.2025

Svar på spørsmål om ferdigattest - Gbnr 124/59 - Sjølivegen 37

Vi viser til ditt brev, mottatt hos oss 01.07.2025.

Vi kan bekrefte at det foreligger ferdigattest for tiltakene ved Sjølivegen 37. Alle relevante ferdigattester er vedlagt dette brevet.

Det er dermed lovlig å bruke boligen til varig opphold.

Ta gjerne kontakt dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Med hilsen

Paulina Ciepiela
Rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg
124_59 - Ferdigattest (1)
124_59 - Ferdigattest
124_59 - Vedtak
Ferdigattest - gbnr. 124_59
Ferdigattest - gbnr 124_59
MELDING TIL TILTAK § 86A - MELDING OM TILTAK - GARASJE
Ferdigattest - Gbnr 124_59 - Sjølivegen 37 - Bruksendring i underetasjen

Postadresse
Postboks 114
2151 ÅRNES

Besøksadresse
Rådhusgata 2
2151 ÅRNES

Telefon
+47 66 10 40 00

Kontonr.
8601 41 62811
Org.nr.
938 679 088

E-post

Internett
www.nes.kommune.no

(Kommune)

Nes

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Jan H. Melby 2164 Skogbygda	samme

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	124	59		

Deres søknad	Dato 17.03.87		
Arbeidets art	Tilbygg		
Byggets art	Bolighus		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 26.03.87	Saksnr. 98/87R

Merknader

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

[X] hele bygget Areal : + 57m2

[ ] følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Overflatebehandle gulv og vegger i kjeller.

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Arnes	20.04.90	BYGNINGSMYNDIGHETEN I NES 2150 Årnes Byggesakssjef

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Kristian Gronlien,	Kverlivn. 12, 2050 Jessheim
[ ] andre		

K-blankett 5138 · Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

NES KOMMUNE

Byggesak

Jan Porsbøll
Sjølivegen 37
2164 Skogbygda

Deres ref.:	Vår ref.:	Vedtaksdato:
	24/2966 - 16 / PAULCI-NES	08.04.2025

Ferdigattest - Gbnr 124/59 - Sjølivegen 37 - Bruksendring i underetasjen

Delegert sak fra utvalg	Saksnr
Utvalg for teknikk, næring og miljø	25/314

Svar på søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 jf. forskrift om byggesak § 8-1 første og andre ledd.

Tiltak: Bruksendring
Næringsgruppe: X - Bolig
Byggested: Gbnr. 124/59
Tiltakshaver: Camelia-Cristina Draghici Cottescu Vendelsen
Ansvarlig søker: Jan Porsbøll

Vedtak

Nes kommune innvilger søknad om ferdigattest for *Bruksendring i underetasjen* på gbnr. 124/59.

Vedtaket er truffet på delegert myndighet og i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 jf. forskrift om byggesak § 8-1 første og andre ledd.

Søknad mottatt: 05.04.2025
Søknad komplett: 05.04.2025
Tiltaksprofil: 1 – hele tiltaket

Bekreftelse på at tiltaket er ferdigstilt
Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er gjort søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til gitt tillatelse.

Informasjon om tilsyn
De ansvarlige foretak skal oppbevare dokumentasjon for oppfyllelse av sin ansvarsrett i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. forskrift om byggesak § 12-6 annet ledd. I samme periode kan kommunen føre tilsyn med at reglene i og i medhold av plan- og bygningsloven er oppfylt for tiltaket, jf. pbl. § 25-2

annet ledd. Ved avvik kan kommunen trekke tilbake ferdigattesten og eventuelt gi pålegg etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Rett til å be om innsyn
Du har rett til å be om innsyn i byggesakens dokumenter, jf. forvaltningsloven § 18, jf. § 19.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Nes kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

Erika Wiik Nordqvist
Avdelingsleder

Paulina Ciepiela
rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Camelia-Cristina Draghici Cottescu Vendelsen	Sjølivegen 37	2164	Skogbygda

NES KOMMUNE

Nes kommune
Besøksadresse:
Rådhusgata 2
2150 Årnes

Postadresse:
Postboks 114
2151 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

E-post: postmottak@nes-ak.kommune.no
www.nes-ak.kommune.no
Bank: 8601 41 62811
Org. nr.: 938 679 088 MVA

Kommune **NES**	**Journalnr**	**Ferdigattest** **etter plan- bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10**

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
August Norge AS Industriveien 3 1890 Rakkestad	Jan Porsbøll Sjølivegen 37 2164 Skogbygda

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sjølivegen 37	124	59		

Spesifikasjon

Tilbyggets/byggets art
Minirenseanlegg

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Kommunalteknikk	02.04.2019	2017/784

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
07.04.2020	August Norge AS

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1 og SAK10 § 2-1)

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Årnes	25.06.2020	Solvar Sollied Hanssen Avdelingsleder (elektronisk signert)

NES
KOMMUNE

(Kommune)

Ås

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 2 og 3

Anmelder (navn, adresse)

Jan H. Helby

2164 Skogbygda

Byggherre (navn, adresse)

samme

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	124	59		

Deres søknad	Dato 17.03.87		
Arbeidets art	Tilb-bg		
Byggets art	Boligbus		
Behandling/ vedtak		Vedtak dato 26.03.87	Saksnr. 99/87#

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

[X] hele bygget — Areal : 4 5?ek

[ ] følgende del av bygget:

Merknader

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

1. Overflatebehandle gulv og vegger i kjeller.

Req. 30/4-90 Ab.

Dette arbeidet må være fullført innen:

UNDERSKRIFT

BYGNINGSSJEFEN I ÅS

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Årnes	20.04.90	Odd Haugrud Byggesaksleder

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
[X] ansvarshavende	Kristian Grøtlien, Ekorrliv. 12, 2050 Jessheim	
[ ] andre		

K-blankett 5138 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

NES KOMMUNE

Byggesak

Jan Porsbøll
Sjølivegen 37
2164 Skogbygda

Deres ref.:	Vår ref.:	Vedtaksdato:
	24/2966 - 16 / PAULCI-NES	08.04.2025

Ferdigattest - Gbnr 124/59 - Sjølivegen 37 - Bruksendring i underetasjen

Delegert sak fra utvalg	Saksnr
Utvalg for teknikk, næring og miljø	25/314

Svar på søknad om ferdigattest etter plan- og bygningsloven § 21-10 jf. forskrift om byggesak § 8-1 første og andre ledd.

Tiltak: Bruksendring
Næringsgruppe: X - Bolig
Byggested: Gbnr. 124/59
Tiltakshaver: Camelia-Cristina Draghici Cottescu Vendelsen
Ansvarlig søker: Jan Porsbøll

Vedtak

Nes kommune innvilger søknad om ferdigattest for *Bruksendring i underetasjen* på gbnr. 124/59.

Vedtaket er truffet på delegert myndighet og i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 jf. forskrift om byggesak § 8-1 første og andre ledd.

Søknad mottatt: 05.04.2025
Søknad komplett: 05.04.2025
Tiltaksprofil: 1 – hele tiltaket

Bekreftelse på at tiltaket er ferdigstilt
Ansvarlig søker har bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er gjort søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til gitt tillatelse.

Informasjon om tilsyn

De ansvarlige foretak skal oppbevare dokumentasjon for oppfyllelse av sin ansvarsrett i 5 år etter at ferdigattest er gitt, jf. forskrift om byggesak § 12-6 annet ledd. I samme periode kan kommunen føre tilsyn med at reglene i og i medhold av plan- og bygningsloven er oppfylt for tiltaket, jf. pbl. § 25-2 annet ledd. Ved avvik kan kommunen trekke tilbake ferdigattesten og eventuelt gi pålegg etter plan- og bygningsloven kapittel 32.

Rett til å be om innsyn
Du har rett til å be om innsyn i byggesakens dokumenter, jf. forvaltningsloven § 18, jf. § 19.

Klagerett
Dere kan klage på vedtaket. Klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Nes kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

Med hilsen

Erika Wiik Nordqvist
Avdelingsleder

Paulina Ciepiela
rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Camelia-Cristina Draghici Cottescu Vendelsen	Sjølivegen 37	2164	Skogbygda

Nes kommune
Akershus

Rådhuset
Postboks 114
2151 Årnes
Telefon 63 91 10 00
Faks 63 91 10 50

ETAT FOR UTBYGGING OG TEKNISKE TJENESTER

Jan H.Melbye

2164 SKOGBYGDA

Saksnr.	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksb*	*Dato*
04/00951	GNR 124/59	TEK/ARR/GL	15.06.2004

Saksnr 0217/04
MELDING TIL TILTAK § 86A - MELDING OM TILTAK - GARASJE

VEDTAK - MELDING TIL TILTAK
Svar på søknad om melding til tiltak etter plan- og bygningslovens §86a

---

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes meldingen om tiltaket

Meldingen omfatter frittliggende garasje

Vedtaket kan påklages.

Saksopplysninger

GNR./BNR:	124/59
GJELDER:	Nybygg
BYGGESTED:	Ånes, 2164 Skogbygda
TILTAKSHAVER:	Jan H.Melbye
TOMTEAREAL:	ca.1400 m^2
BYA	52 m^2
BRA	50 m^2
BYGGETS ART:	Garasje

Bygningsmyndigheten i Nes behandler denne sak etter myndighet tildelt etter delegasjonsfullmakt til Teknisk sjef den 28.10.97 av kommunestyret.

Eksisterende situasjon:
Eiendommen er i dag boligeiendom.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Skogrand, vedtatt 16.04.1975.
Eiendommen er på kommuneplanens arealdel, vedtatt 11.12.2001, regulert til eksisterende boligeiendom. Det er i planen fastsatt en utnyttingsgrad på 25 % BYA.

Beskrivelse av meldingen:
Meldingen omfatter oppføring av ny frittliggende garasje.

Nabovarsling:
Samtlige naboer og gjenboere er varslet om tiltaket. Det er ikke innkommet krav at planene legges frem for kommunen som søknad om tillatelse etter pbl's § 94. Det er i etterkant ikke mottatt noen protester eller bemerkninger.

Estetiske krav:
Tiltaket er vurdert å være i tråd med kravene i plan- og bygningslovens § 74 slik det fremkommer på innsendte, og godkjente kart og tegninger.

Beliggenhet og høydeplassering:
Tiltaket skal plasseres iht. kart og tegninger godkjent 15.06.2004.
Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltak er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført.
Evt. endringer skal på forhånd være godkjent av kommunen.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i - , og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Generelle krav:
Det vises til Plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Uttalelser fra annen myndighet:

- Statens vegvesen uttaler i brev datert 25.05.04 at det i medhold av veglovens §30 gis dispensasjon fra byggegrensen langs fv. 481 som omsøkt.

Generelle opplysninger:
Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. 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.

Dette tiltak krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde, tiltakshaver skal således selv sikre at tiltaket plasseres iht. godkjent situasjonskart.

Det er ikke tillatt å overbygge vann og avløpsledninger eller kabler i grunnen, det er tiltakshavers ansvar å bestille påvisning og eventuell nødvendig sikring av slike.

Ved usikkerhet om tomtegrenser, er det tiltakshavers ansvar å bestille grensepåvisning før graving igangsettes.

Avfall:
Med hjemmel i forurensningsloven pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter gjeldende retningslinjer. Avfall skal leveres til godkjent avfallsmottak.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med forurensningsloven, kan bygningsmyndighetene i 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.

Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage godkjennelsen inn for høyere myndighet jfr. forvaltningsloven §28. 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

Ivar Tollan
Avd.sjef areal-/ressursforvaltn.

15.06.2004
Guri Larsen
Saksbehandler

Gebyrer for sak04/00951

Objektkode:

Utskriftsdato:15.06.2004

Avsender/Mottager: Jan H.Melbye

2164 SKOGBYGDA

Nr.	Beskrivelse	Beløp	mva	Status	Fakturadato	Forfallsdato	Fakturanummer
1	Behandlingsgebyr	4 000,00	☐	ikke påløpt	00.00.0000	00.00.0000	

Totalsum : Kr.	4 000,00	**Totalsum eks. mva :** Kr.	4 000,00	**Alle gebyrene betalt :**	☐
		Mva : Kr.	,00	**Antall gebyrer :**	1

2610 46 42 771

284 - 1,0

Pr. 15/6.04

B. Sóley

Statens vegvesen

Nes kommune
Postboks 114
2151 ÅRNES

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region øst Romerike distrikt	Kristin Sørlien - 66936427	2004/15595-003		25.05.2004

Vedtak om dispensasjon fra byggegrensen langs fv 481 for oppføring av garasje på eiendom gnr. 124 bnr. 59 i Nes kommune

Vi viser til oversendelse mottatt 14.04.2004 fra Jan H. Melbye.

Statens vegvesen har mottatt søknad om dispensasjon fra byggegrensen langs fv 481 for oppføring av garasje på eiendom gnr. 124 bnr. 59 i Nes kommune. Eksisterende garasje skal erstattes av en ny noe større garasje.

Eiendommen ligger langs fv 481 og er i kommuneplanen avsatt til eksisterende boligområde. Byggegrensen langs fylkesvegn er ikke regulert. I henhold til veglovens §29 er derfor gjeldende byggegrense 15 meter fra senterlinje av fylkesveg.

Garasjen er vist på mottatt situasjonskart i målestokk 1:1000, påført vårt journalnr. 2004/15595. I henhold til dette søkes garasjen plassert i en avstand 13 meter fra senterlinjen av fylkesvegen. Ny garasje vil komme ca. 2 meter nærmere fylkesvegen. En plassering av ny garasje som omsøkt vil ikke innvirke betydelig på forholdene langs vegen.

Statens vegvesen gir, i medhold av veglovens §30, dispensasjon fra byggegrensen langs fv 481 som omsøkt.

Plan og utbygging - Romerike distrikt
Med hilsen

Bjørn Kåre Steinset
Bjørn Kåre Steinset
seksjonsleder

Kristin Sørlien
Kristin Sørlien

Kopi: Jan H. Melbye, 2164 Skogbygda

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Skurva
2605 Lillehammer

Telefon 81 52 20 00
Telefaks 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Brøtergata 1
LILLESTRØM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordvn 18
9815 VADSØ
Telefon 78 94 15 50
Telefaks 78 95 33 52

MOTTATT
- 2 JUNI 2004

Statens vegvesen

NES KOMMUNE
ETAT FOR UTBYGGING OG TEKNISKE TJENESTER
Lnr.: 007054/04 Saksnr.: 04/00951
2 - JUNI 2004
Arkiv kode: L4 & 18 Gnr. 124/59
Sakstype: GL
Klassasj. år:

Nes kommune
Postboks 114
2151 ÅRNES

Behandlende enhet:	Saksbehandler/innvalgsnr:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Region øst Romerike distrikt	Kristin Sørlien - 66936427	2004/15595-003		25.05.2004

Vedtak om dispensasjon fra byggegrensen langs fv 481 for oppføring av garasje på eiendom gnr. 124 bnr. 59 i Nes kommune

Vi viser til oversendelse mottatt 14.04.2004 fra Jan H. Melbye.

Statens vegvesen har mottatt søknad om dispensasjon fra byggegrensen langs fv 481 for oppføring av garasje på eiendom gnr. 124 bnr. 59 i Nes kommune. Eksisterende garasje skal erstattes av en ny noe større garasje.

Eiendommen ligger langs fv 481 og er i kommuneplanen avsatt til eksisterende boligområde. Byggegrensen langs fylkesvegn er ikke regulert. I henhold til veglovens §29 er derfor gjeldende byggegrense 15 meter fra senterlinje av fylkesveg.

Garasjen er vist på mottatt situasjonskart i målestokk 1:1000, påført vårt journalnr. 2004/15595. I henhold til dette søkes garasjen plassert i en avstand 13 meter fra senterlinjen av fylkesvegen. Ny garasje vil komme ca. 2 meter nærmere fylkesvegen. En plassering av ny garasje som omsøkt vil ikke innvirke betydelig på forholdene langs vegen.

Statens vegvesen gir, i medhold av veglovens §30, dispensasjon fra byggegrensen langs fv 481 som omsøkt.

Plan og utbygging - Romerike distrikt
Med hilsen

Bjørn Kåre Steinset
Bjørn Kåre Steinset
seksjonsleder

Kristin Sørlien
Kristin Sørlien

Kopi: Jan H. Melbye, 2164 Skogbygda

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Skurva
2605 Lillehammer

Telefon 81 52 20 00
Telefaks 61 25 74 80
firmapost-ost@vegvesen.no

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Brøtergata 1
LILLESTRØM

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Båtsfjordvn 18
9815 VADSØ
Telefon 78 94 15 50
Telefaks 78 95 33 52

ETAT FOR UTBYGGING OG TEKNISKE TJENESTER

Jan H.Melbye

2164 SKOGBYGDA

Saksnr.	*Arkivkode*	*Avd/Sek/Saksb*	*Dato*
04/00951	GNR 124/59	TEK/ARR/GL	15.06.2004

Saksnr 0217/04
MELDING TIL TILTAK § 86A - MELDING OM TILTAK - GARASJE

VEDTAK - MELDING TIL TILTAK
Svar på søknad om melding til tiltak etter plan- og bygningslovens §86a

---

I medhold av plan- og bygningslovens § 86a godkjennes meldingen om tiltaket

Meldingen omfatter frittliggende garasje

Vedtaket kan påklages.

Saksopplysninger

GNR./BNR:	124/59
GJELDER:	Nybygg
BYGGESTED:	Ånes, 2164 Skogbygda
TILTAKSHAVER:	Jan H.Melbye
TOMTEAREAL:	ca.1400 m^2
BYA	52 m^2
BRA	50 m^2
BYGGETS ART:	Garasje

Bygningsmyndigheten i Nes behandler denne sak etter myndighet tildelt etter delegasjonsfullmakt til Teknisk sjef den 28.10.97 av kommunestyret.

Eksisterende situasjon:

Eiendommen er i dag boligeiendom.

Eiendommen omfattes av reguleringsplan Skogrand, vedtatt 16.04.1975.
Eiendommen er på kommuneplanens arealdel, vedtatt 11.12.2001, regulert til eksisterende boligeiendom**.** Det er i planen fastsatt en utnyttingsgrad på 25 % BYA.

Beskrivelse av meldingen:
Meldingen omfatter oppføring av ny frittliggende garasje.

Nabovarsling:
Samtlige naboer og gjenboere er varslet om tiltaket. Det er ikke innkommet krav at planene legges frem for kommunen som søknad om tillatelse etter pbl's § 94. Det er i etterkant ikke mottatt noen protester eller bemerkninger.

Estetiske krav:
Tiltaket er vurdert å være i tråd med kravene i plan- og bygningslovens § 74 slik det fremkommer på innsendte, og godkjente kart og tegninger.

Beliggenhet og høydeplassering:
Tiltaket skal plasseres iht. kart og tegninger godkjent 15.06.2004.
Tiltakshaver skal senest innen fire uker etter at tiltak er ferdig, opplyse om tiltakets plassering slik det er utført.
Evt. endringer skal på forhånd være godkjent av kommunen.

Ansvar:
Det er tiltakshavers ansvar at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i - , og i medhold av plan- og bygningsloven.

Tiltaket krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at tiltaket plasseres som vist i innsendt melding.

Generelle krav:
Det vises til Plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter.

Uttalelser fra annen myndighet:

- Statens vegvesen uttaler i brev datert 25.05.04 at det i medhold av veglovens §30 gis dispensasjon fra byggegrensen langs fv. 481 som omsøkt.

Generelle opplysninger:
Vedtak om tillatelse har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. 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.

Dette tiltak krever ikke påvisning av beliggenhet i plan og høyde, tiltakshaver skal således selv sikre at tiltaket plasseres iht. godkjent situasjonskart.

Det er ikke tillatt å overbygge vann og avløpsledninger eller kabler i grunnen, det er tiltakshavers ansvar å bestille påvisning og eventuell nødvendig sikring av slike.

Ved usikkerhet om tomtegrenser, er det tiltakshavers ansvar å bestille grensepåvisning før graving igangsettes.

Avfall:
Med hjemmel i forurensningsloven pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygge- og anleggsavfall etter gjeldende retningslinjer. Avfall skal leveres til godkjent avfallsmottak.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med forurensningsloven, kan bygningsmyndighetene i 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.

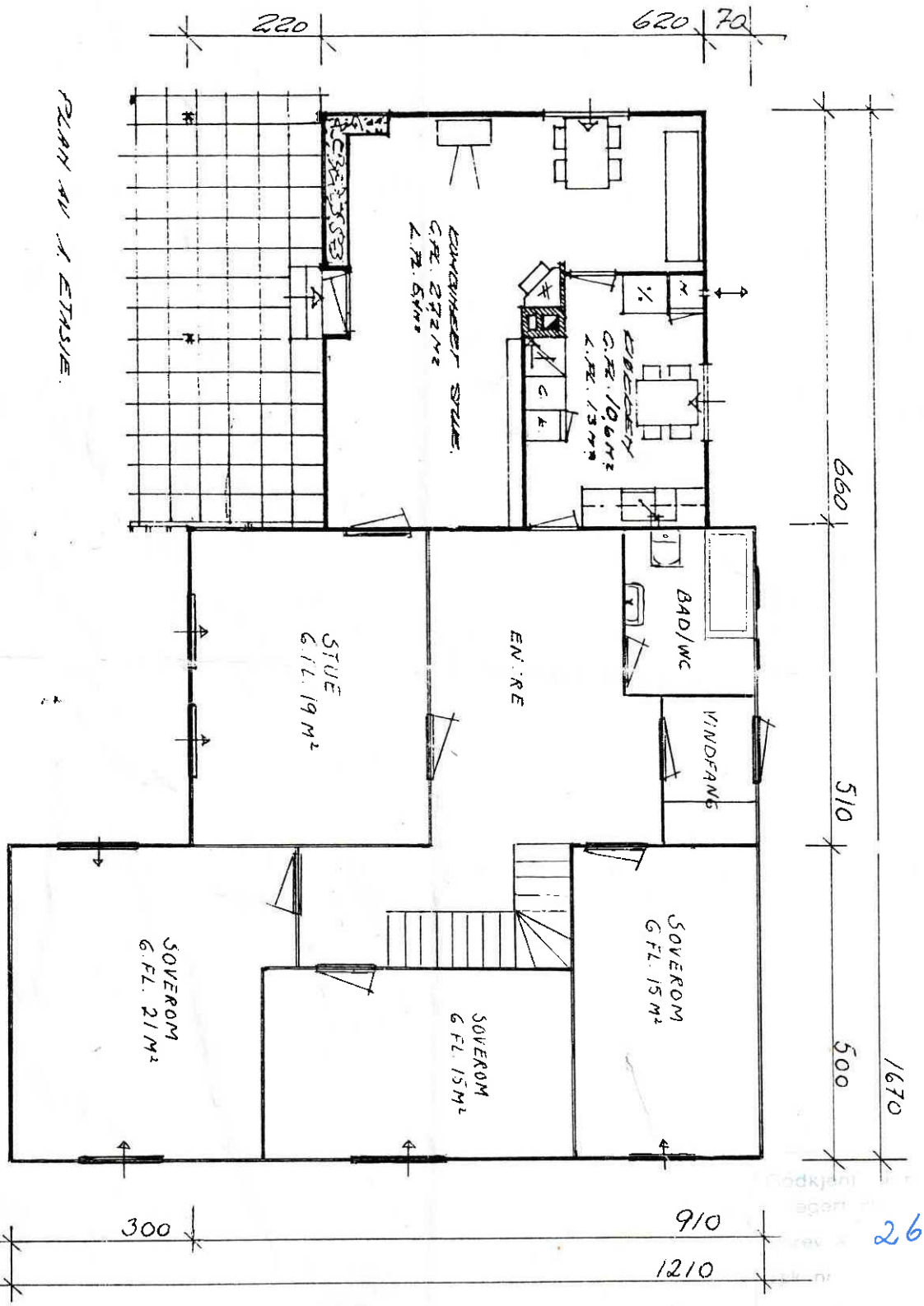
Klageadgang:
Naboer, gjenboere og andre berørte parter har 3 ukers frist til å klage godkjennelsen inn for høyere myndighet jfr. forvaltningsloven §28. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Eventuell klage framsettes for Nes kommune, Teknisk sjef.

Med hilsen
Nes kommune

15.06.2004

Ivar Tollan
Avd.sjef areal-/ressursforvaltn.

Guri Larsen
Saksbehandler



26-03-87
98/87R

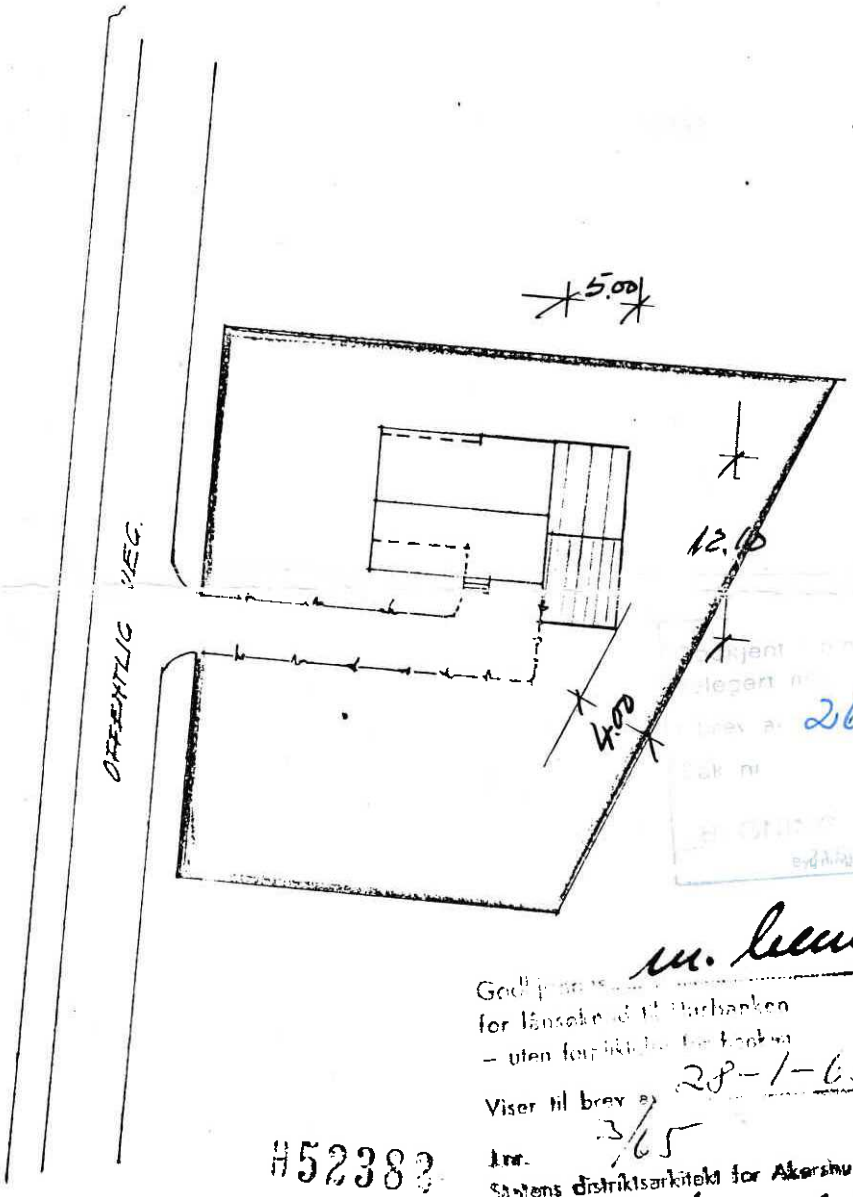
124/59

N.

Sted

Oslo

Navn



26-03-87
98/87 R

m. lem.

Godkjent for lånesøknad i Husbanken
– uten forpliktelse for banken

Viser til brev av 28-1-65

Jnr. 3/65

Statens distriktsarkitekt for Akershus

Oslo 6 / 11 19 65

H52389

Y. Lungjans

ENEBOLIG PÅ GNR 124-BNR 59 - ÅNES

HERE BEHØR BIBLIE = SKOGBRUDA

BLAD 1 = SITUASJONSPLAN M.M.

BLAD 2 = PLANTEGNING

Nes kommune

Grunnkart

Eiendom: 124/59
Adresse: Sjølivegen 37
Dato: 05.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

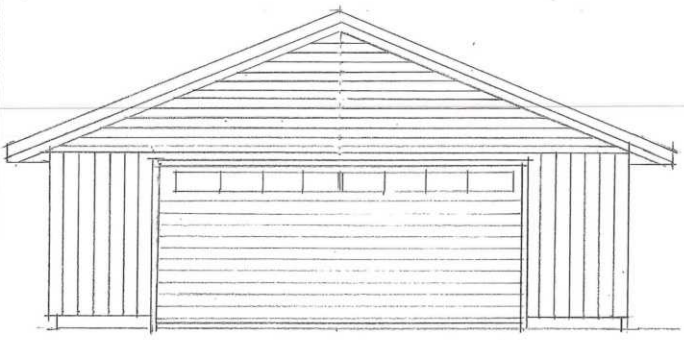
UTM-32

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

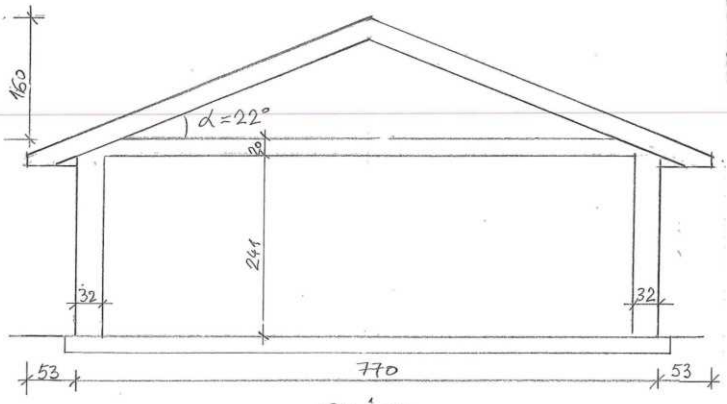


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

E-1



EKSISTERENDE SYD FASADE MED GARASJEDØR (LEDD DØR)



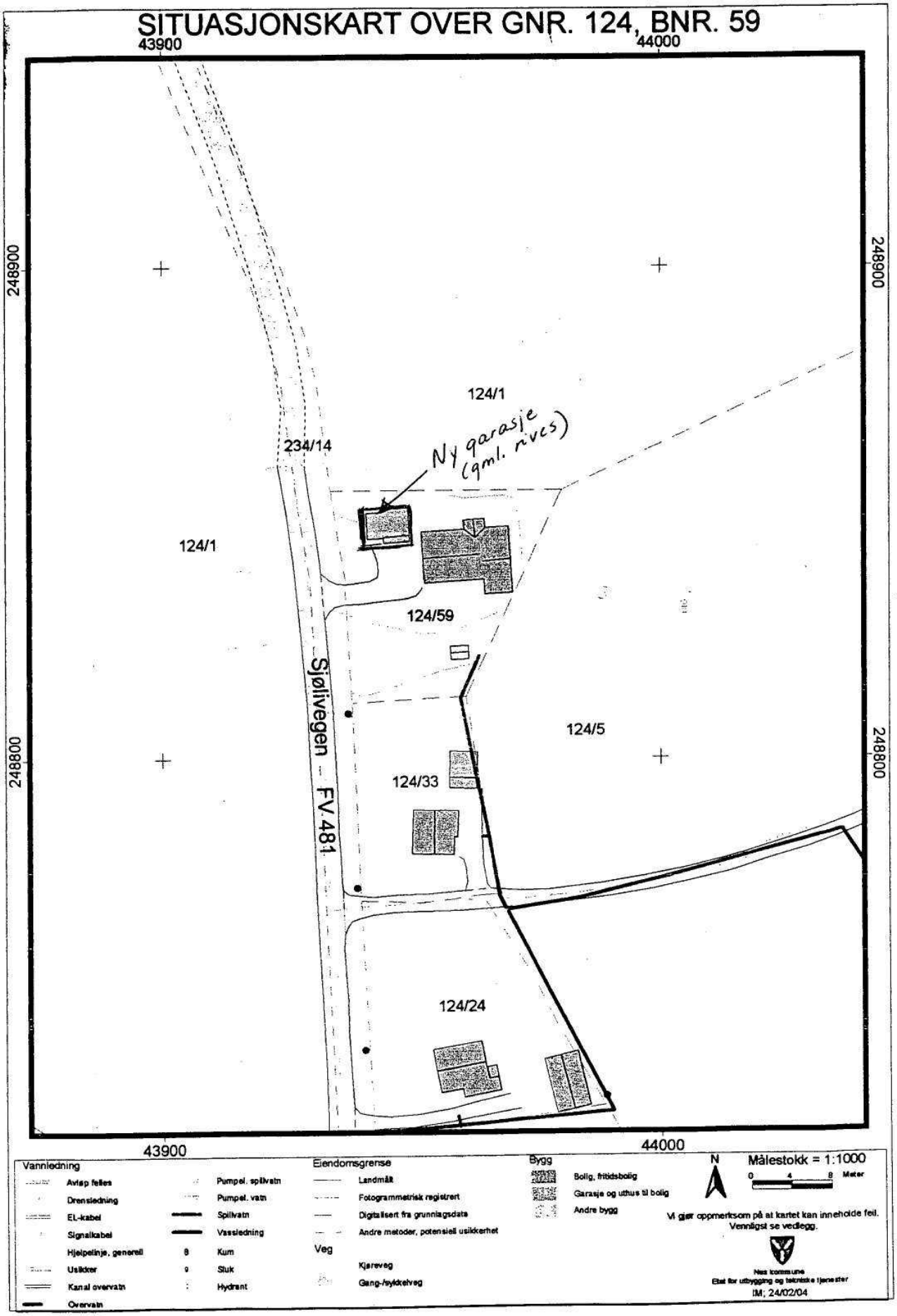
SNITT



NY SYD FASADE - DØRÅPNINGEN DEKKES MED NY VEGG, MED VINDU OG DØR

TILTAKSH AVER SJØLIVEGEN 37 NES KOMMUNE 124/50			FASADEENDRING GARASJE	1
TEGNET	CV		1:50	EKSISTERENDE FASADE SYD SNITT ENDRET FASADE SYD
KONTR	JP			

SITUASJONSKART OVER GNR. 124, BNR. 59



Vannledning
- Avløp felles
- Drensledning
- EL-kabel
- Signalkabel
- Hjelpelinje, generell
- Usikker
- Kanal overvatn
- Overvatn
- Pumpel. spillvatn
- Pumpel. vatn
- Spillvatn
- Vannledning
- Kum
- Stuk
- Hydrant

Eiendomsgrense
- Landmål
- Fotogrammetrisk registrert
- Digitalisert fra grunnlagsdata
- Andre metoder, potensiell usikkerhet

Veg
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg

Bygg
- Bolig, fritidsbolig
- Garasje og uthus til bolig
- Andre bygg

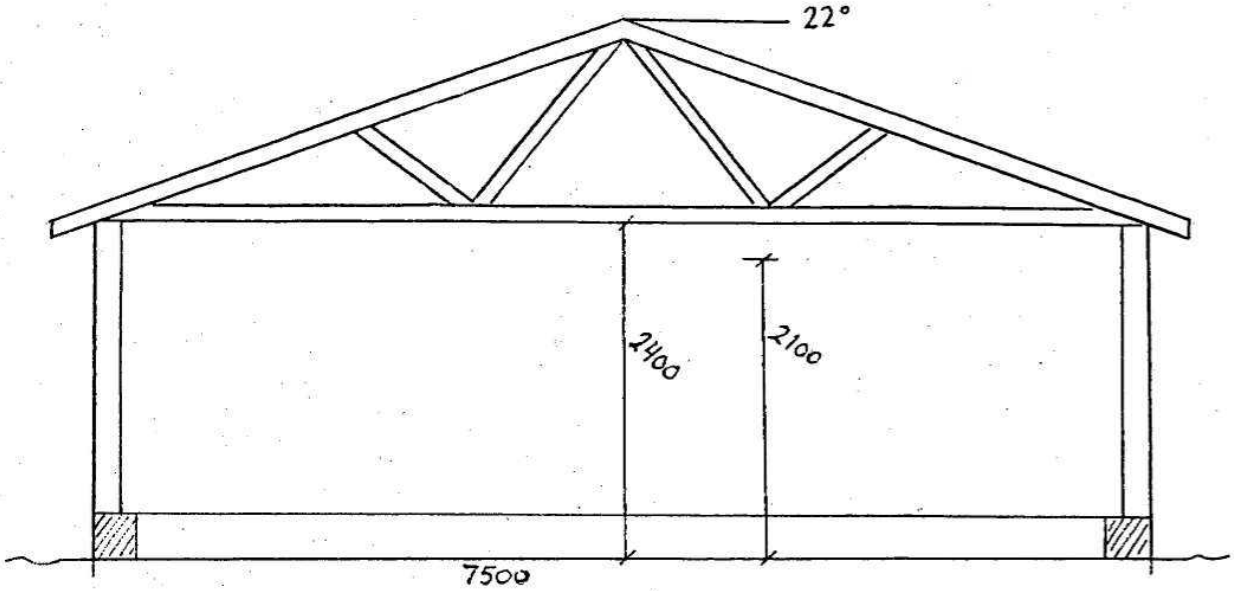
N

Målestokk = 1:1000

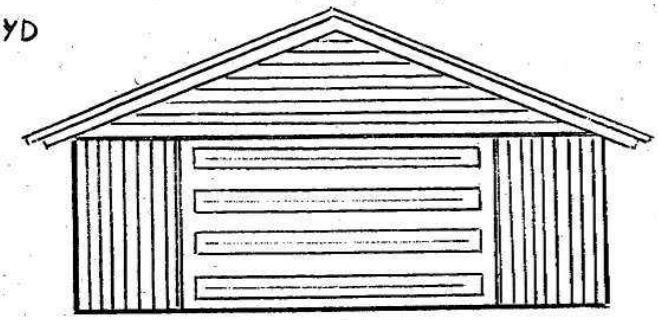
0 4 8 Meter

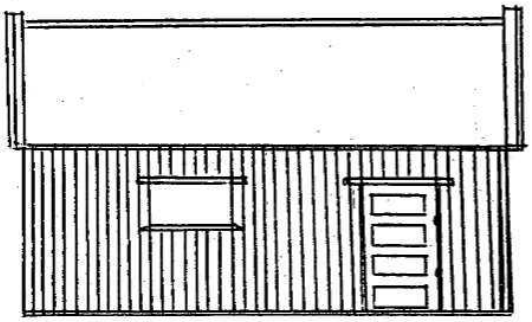
Vi gjør oppmerksom på at kartet kan inneholde feil. Vennligst se vedlegg.

Nes kommune
Etat for utbygging og tekniske tjenester
IM; 24/02/04

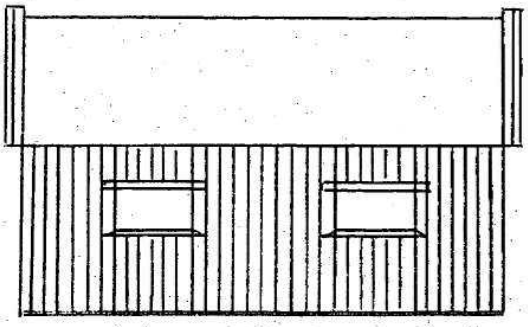


SYD

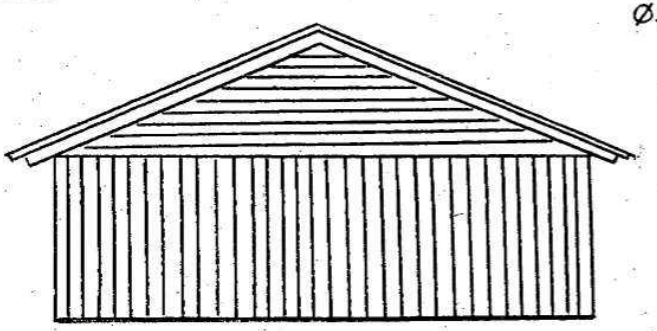




ØST

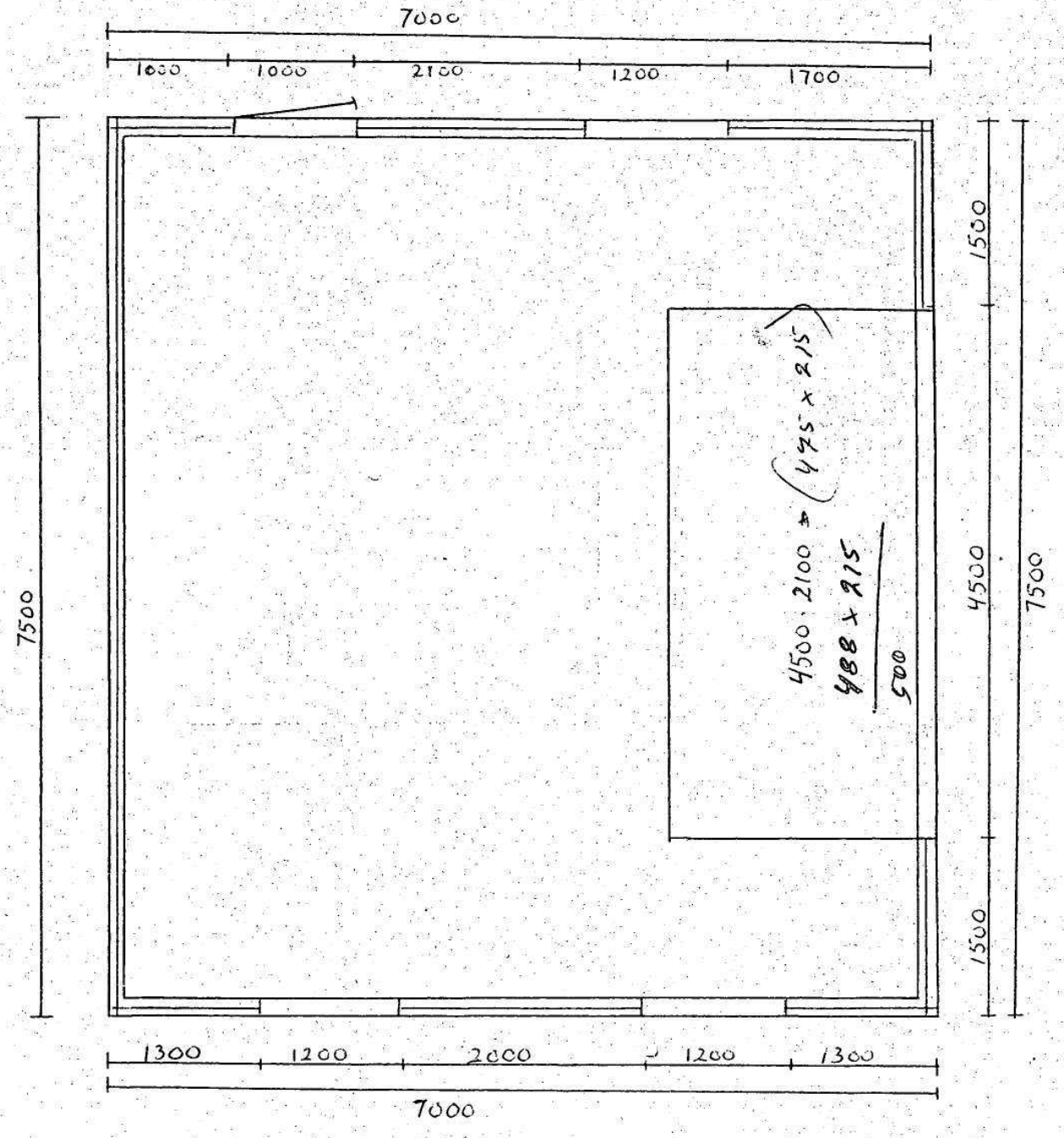


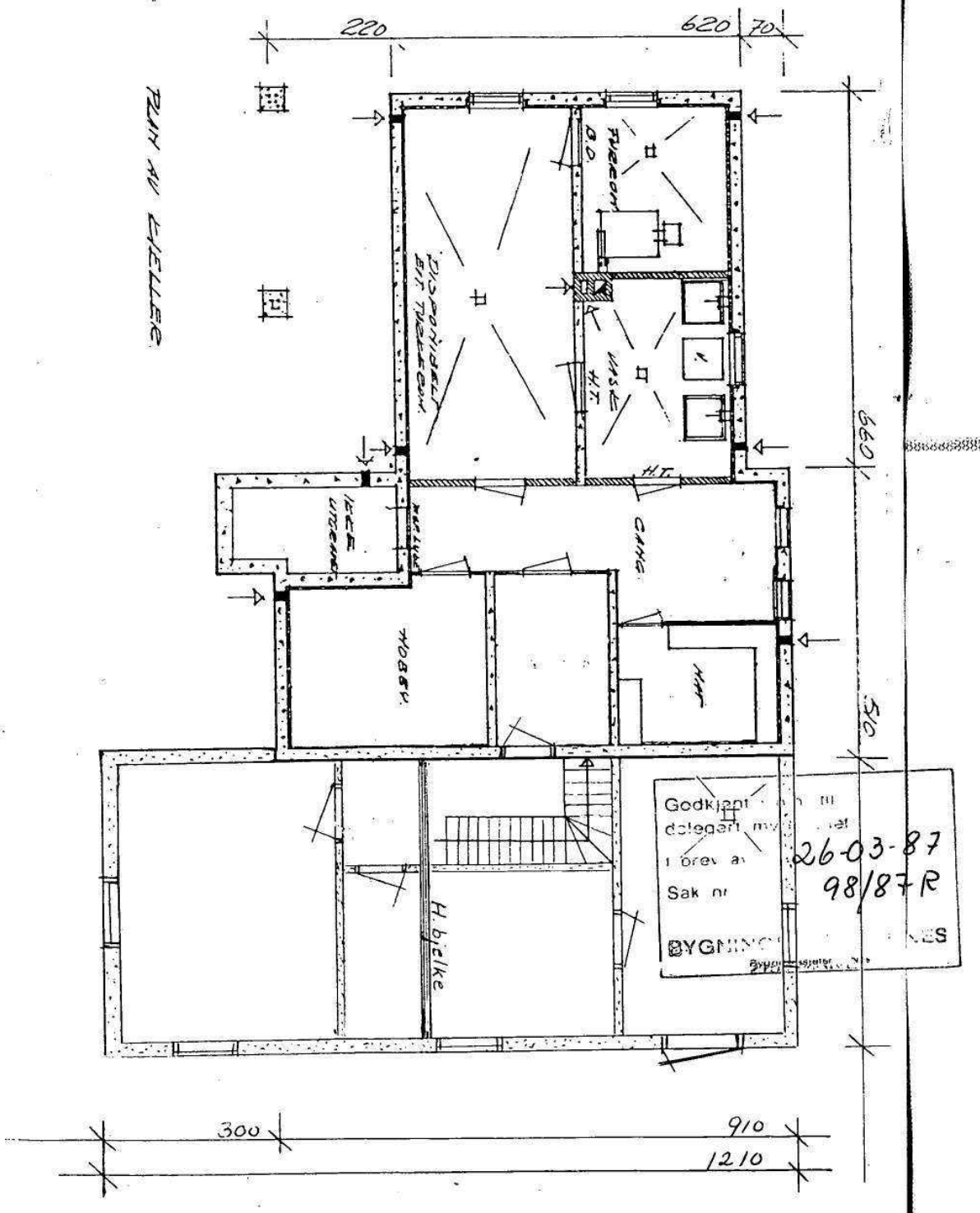
VEST

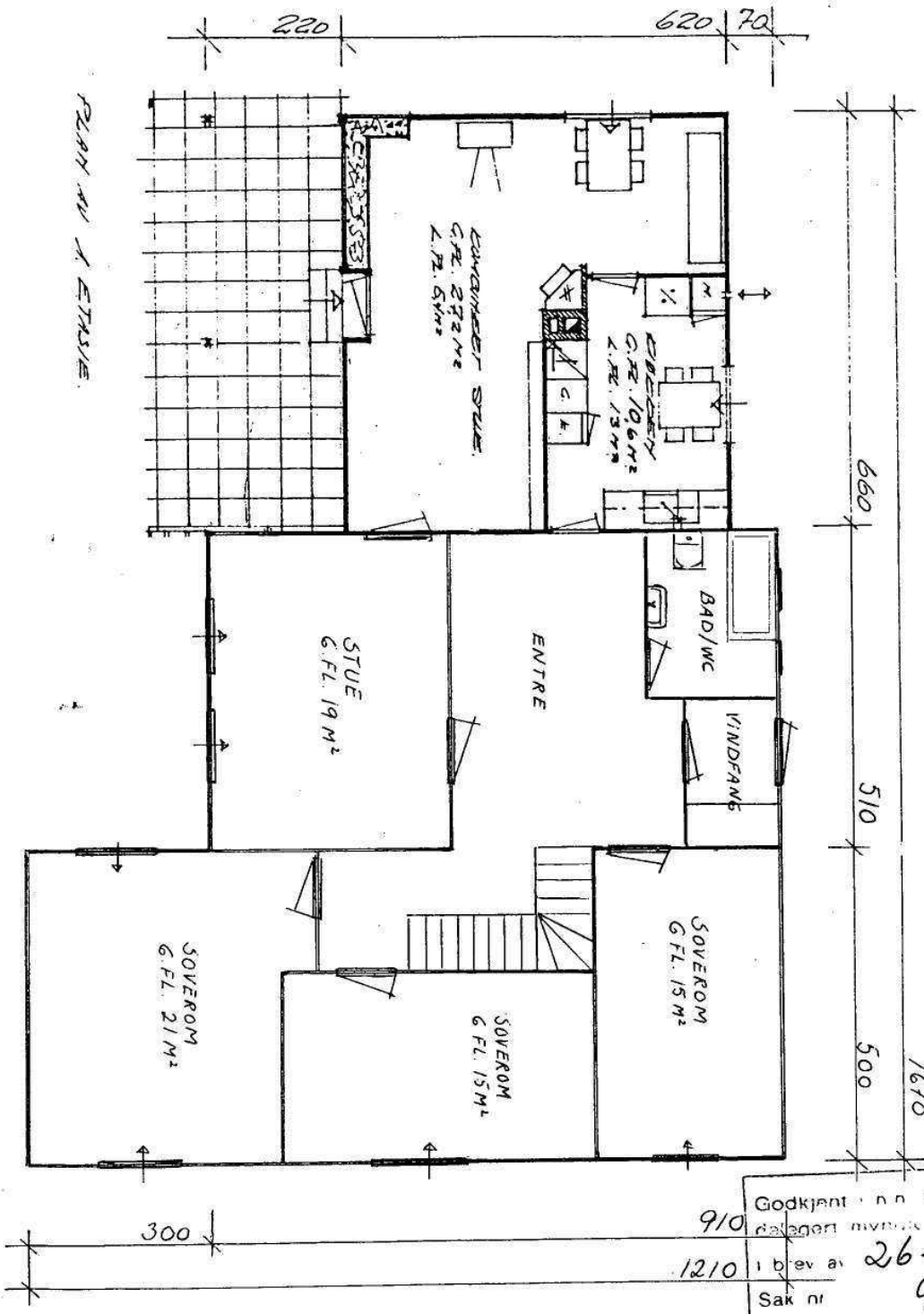


NORD

Garasje Jan Halvard Melbye	Målestokk 1:50 1:100
Eiendom G.nr. 124 B.nr. 59 Nes kommune	


7000
1000
1000
2100
1200
1700
7500
1500
4500
1500
7500
4500 · 2100 + (475 × 215)
488 × 215
5000
1300
1200
2000
1200
1300
7000


220
620
70
660
510
300
910
1210
H. bjelke
GANG
HOBBY
Godkjent
26-03-87
98/87 R



Godkjent i h.h.t. til
delegert myndighet
i brev av 26-03-87
Sak nr 98/87R
BYGNINGS[illegible]NES
Bygningssjefen Nes

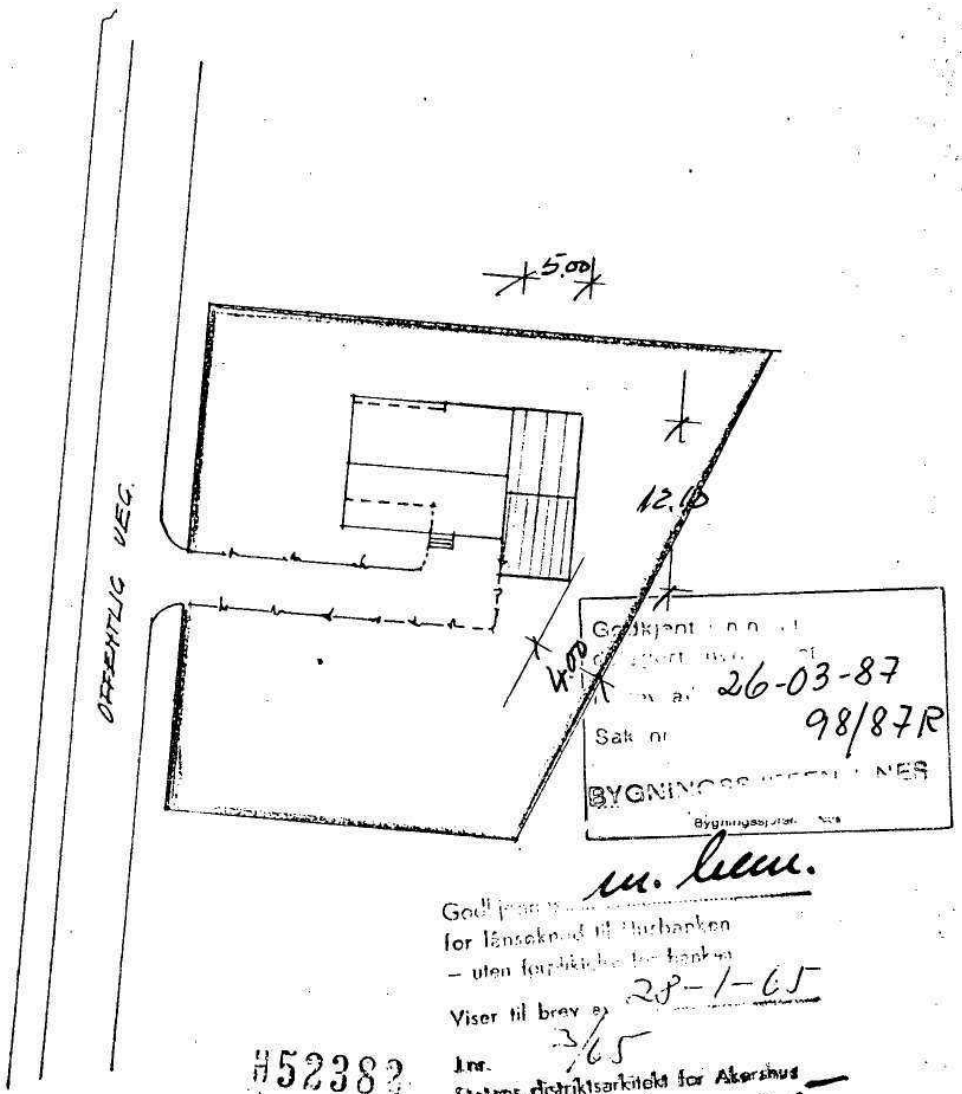
N.

Sted

Oslo

Navn

Navn



Godkjent
Sak nr 98/87R
BYGNINGS
Byggingssjef

26-03-87

m. luun.

Godkjent
for lånesøknad til Husbanken
– uten forbindelse for banken

Viser til brev av 28-1-65

Ref. 3/65

H52382

Statens distriktsarkitekt for Akershus

Oslo 6 / 1 65

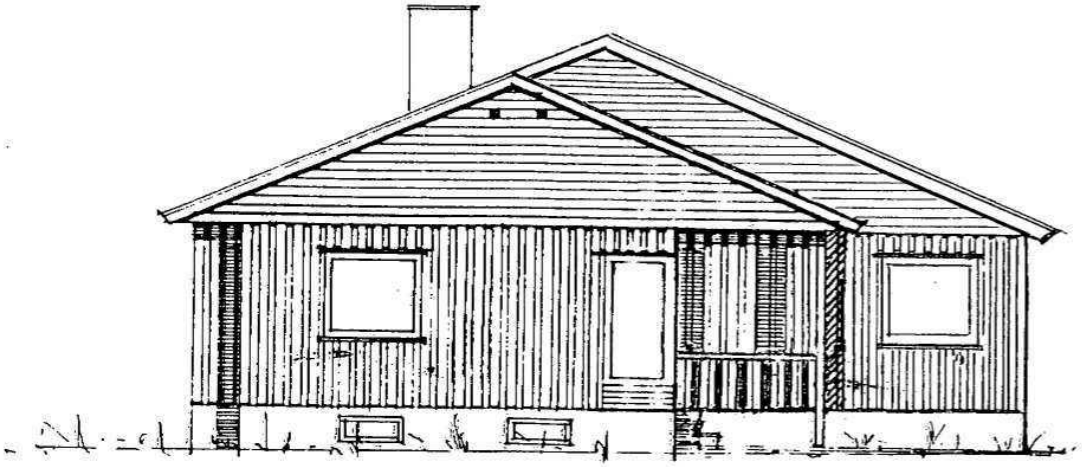
Y. Mungan

EINEBOLIG 12 GNR 124 - BNR 59 - ÅNES

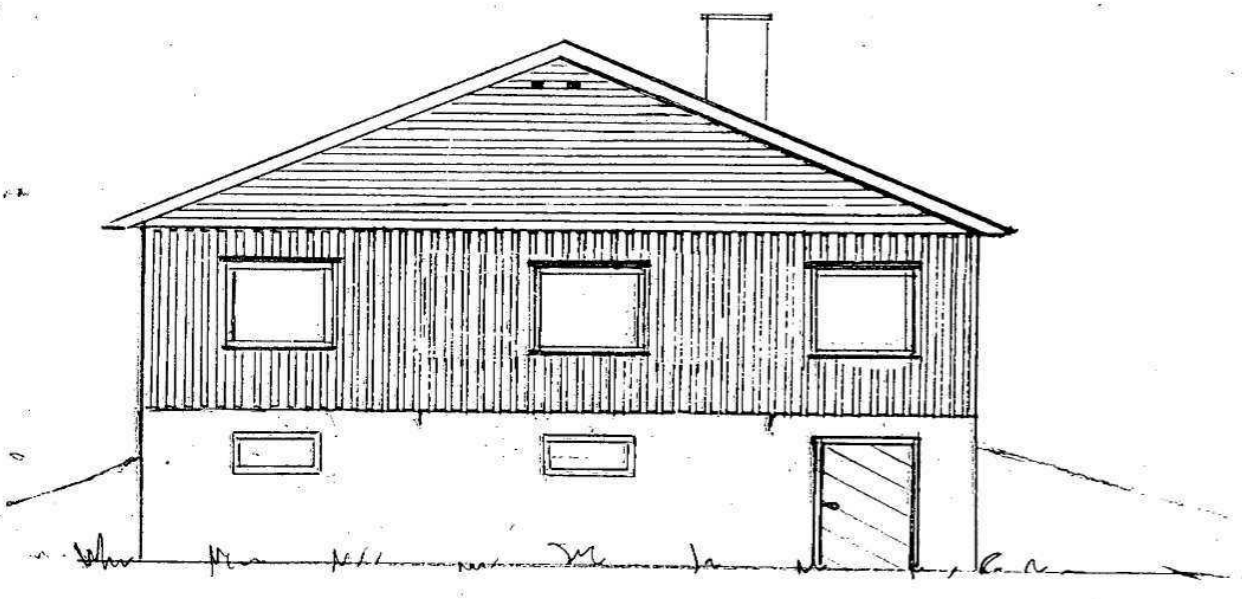
HERE BEHØR BOLIG - SEKSJON

BLAD 1 = SITUASJONSPLAN - MÅL 1:

BOLIG - GRUNNPLAN 1:

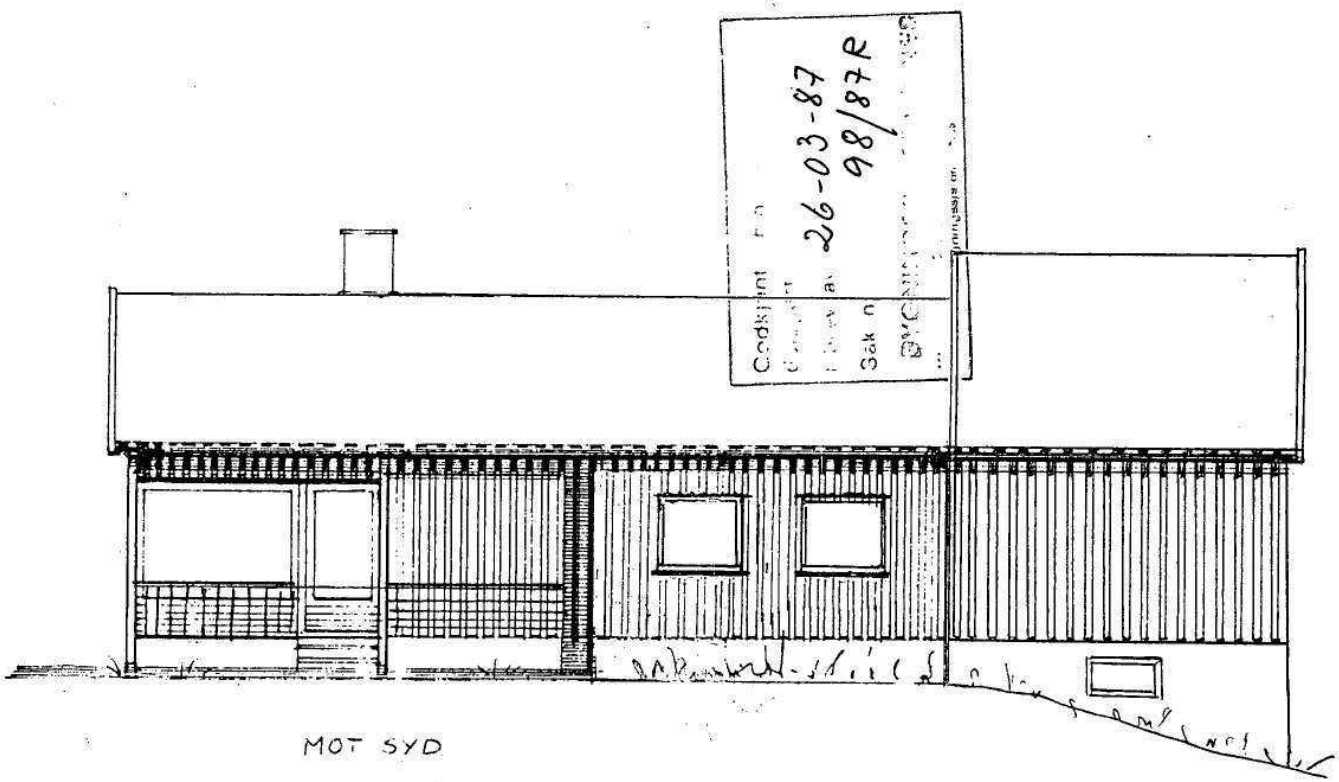


MOT VEST



MOT ØST

Godkjent
dat
i bygg av 26-03-87
Sak nr 98/87 R


Godkjent
26-03-87
98/87R
MOT SYD

26-03-87
98/87 R

Områdeanalyse

Norkart

Eiendom	3228 124/59		
Utskriftsdato	04.02.2025	**Antall datasett**	94

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

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

9 Berørte datasett

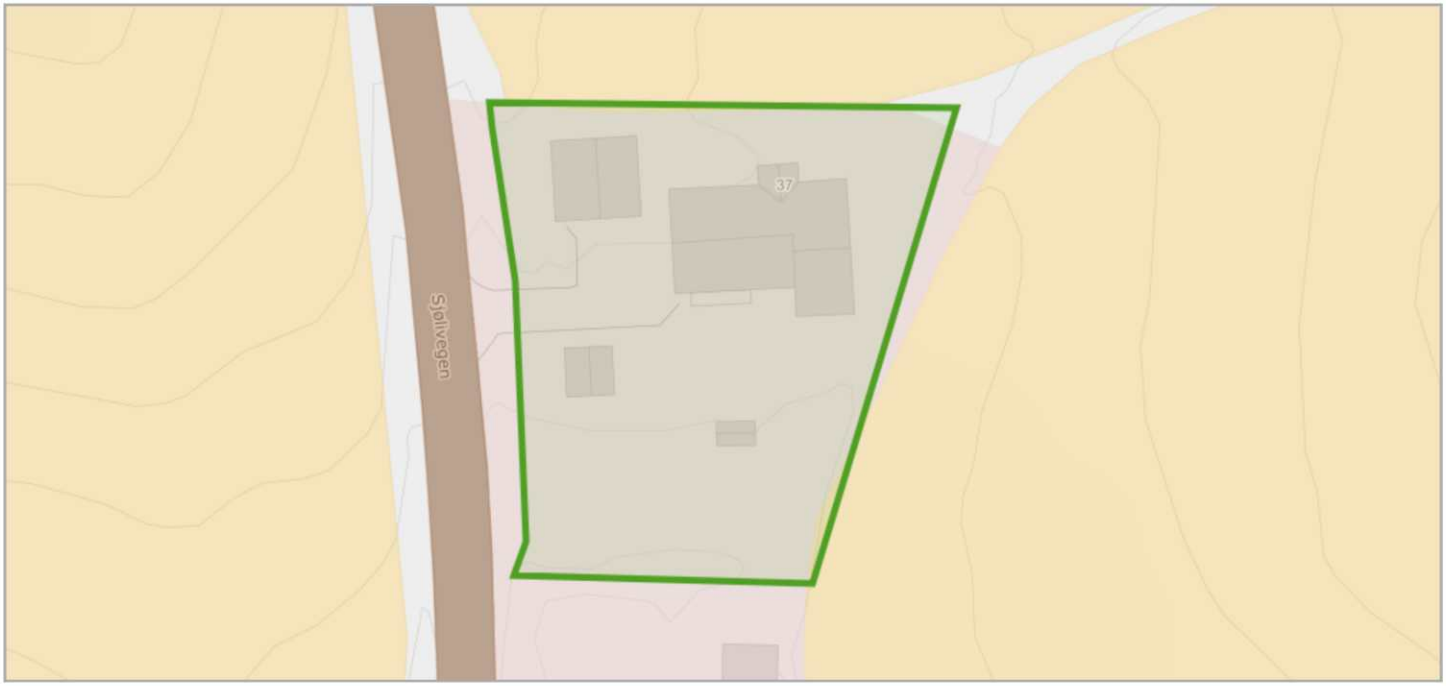
- FKB-AR5
- Jordkvalitet
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - landskap
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Flom - aktsomhetsområder
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	04.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

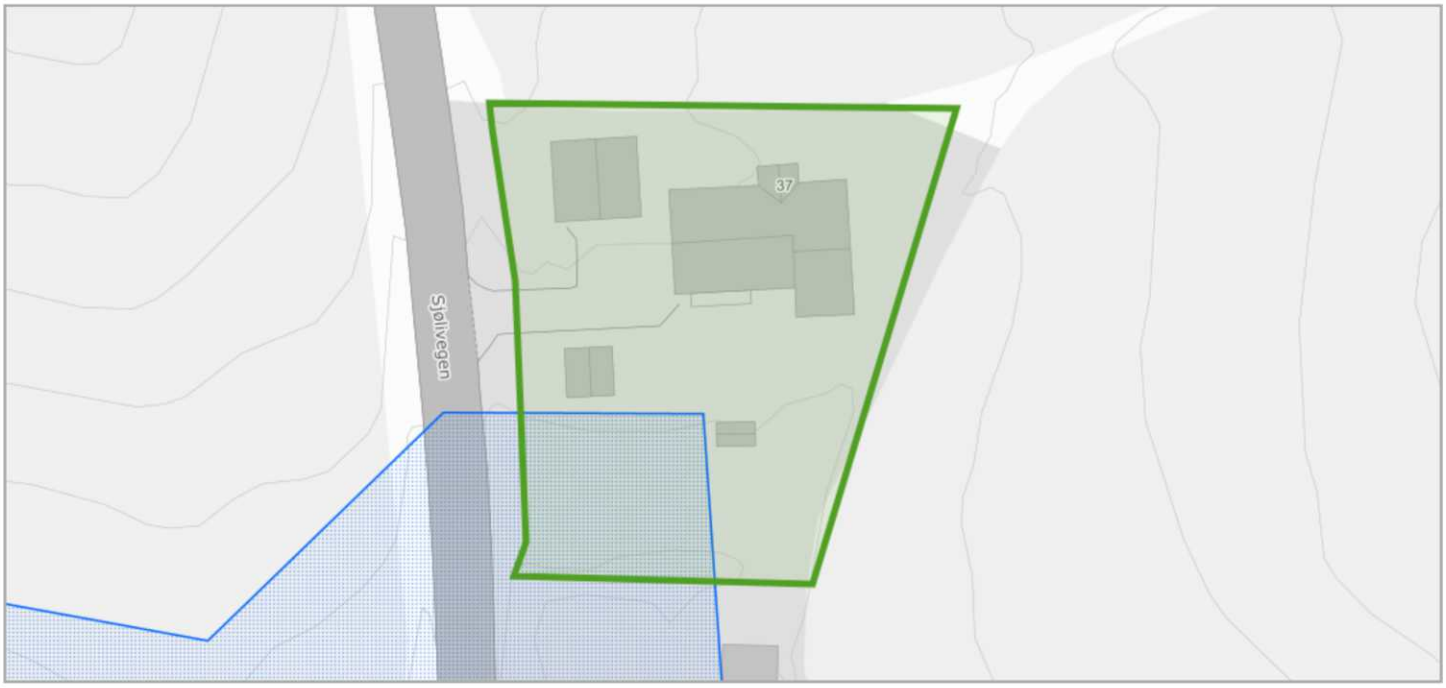
- Bebyggelse
- Fulldyrka jord
- Åpen fastmark
- Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Fulldyrka jord	Jorddekt	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Åpen fastmark	Jorddekt	Høy	Ikke tresatt	1
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	1
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Flom aktsomhetsområde
Flom aktsomhetsområde

Jordkvalitet

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	03.02.2025



Om datasettet

Kartlaget jordkvalitet viser en vurdering av jordegenskaper som er viktig for den agronomiske bruken av jorda, samt jordbruksarealets hellingsgrad. Jordkvalitetskartet er uavhengig av klima og forutsetter at jorda er drevet i henhold til god agronomisk praksis. Rundt halvparten av Norges fulldyrka og overflatedyrka jord er jordsmonnskartlagt, med hovedvekt på Sør-Østlandet, Trøndelag og Jæren. På enkelte steder er også også innmarksbeite kartlagt. Kartlaget er fremstilt i målestokk 1:5000 og er tilpasset bruk i målestokker fra 1:5000 til 1:20 000. Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter JORDKVALIT. Areal i kvadratmeter er oppført under AREA_C. Datasettet lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring

Jordkvalitet
- Svært god jordkvalitet
- God jordkvalitet

Objekter

Jordkvalitet	Antall
God jordkvalitet	4

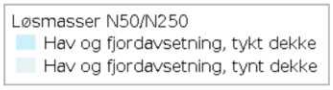
Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.08.2024



Om datasettet

Tegnforklaring



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

Objekter

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

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	03.02.2025



Om datasettet

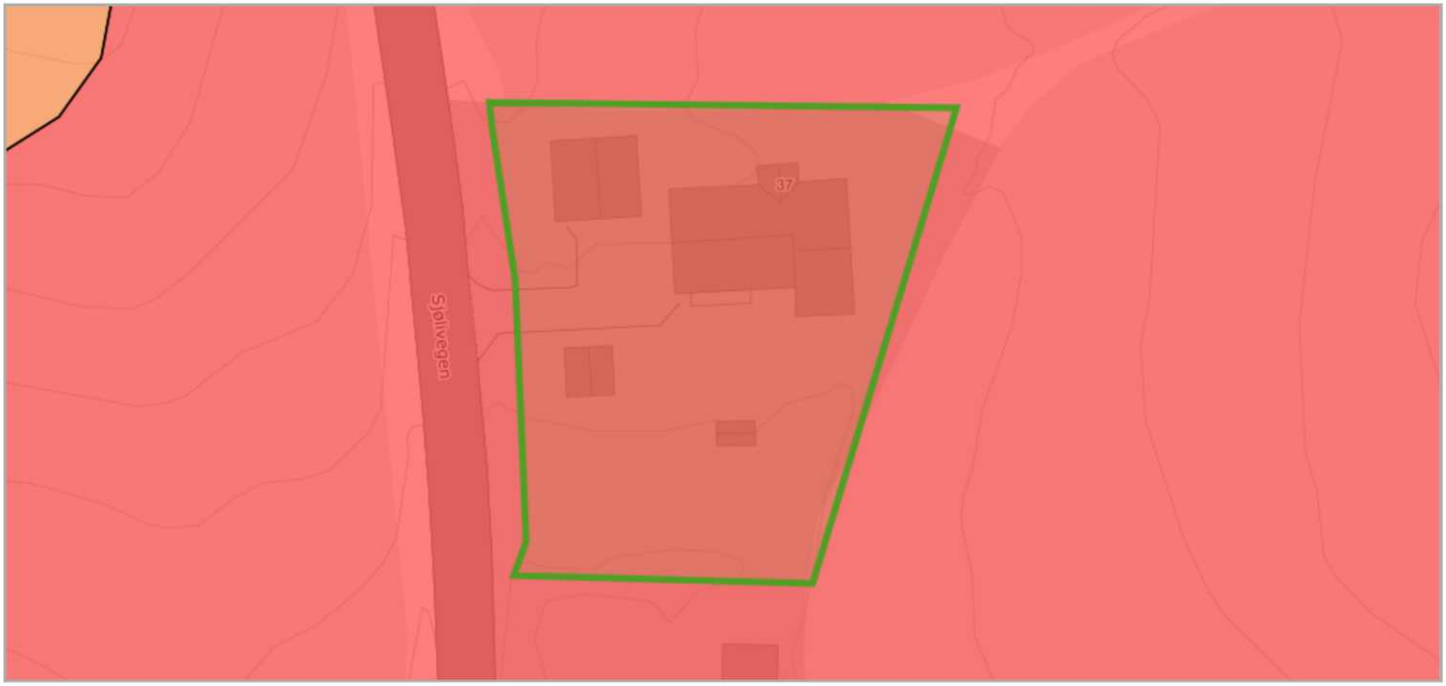
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	03.02.2025



Om datasettet

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

Tegnforklaring

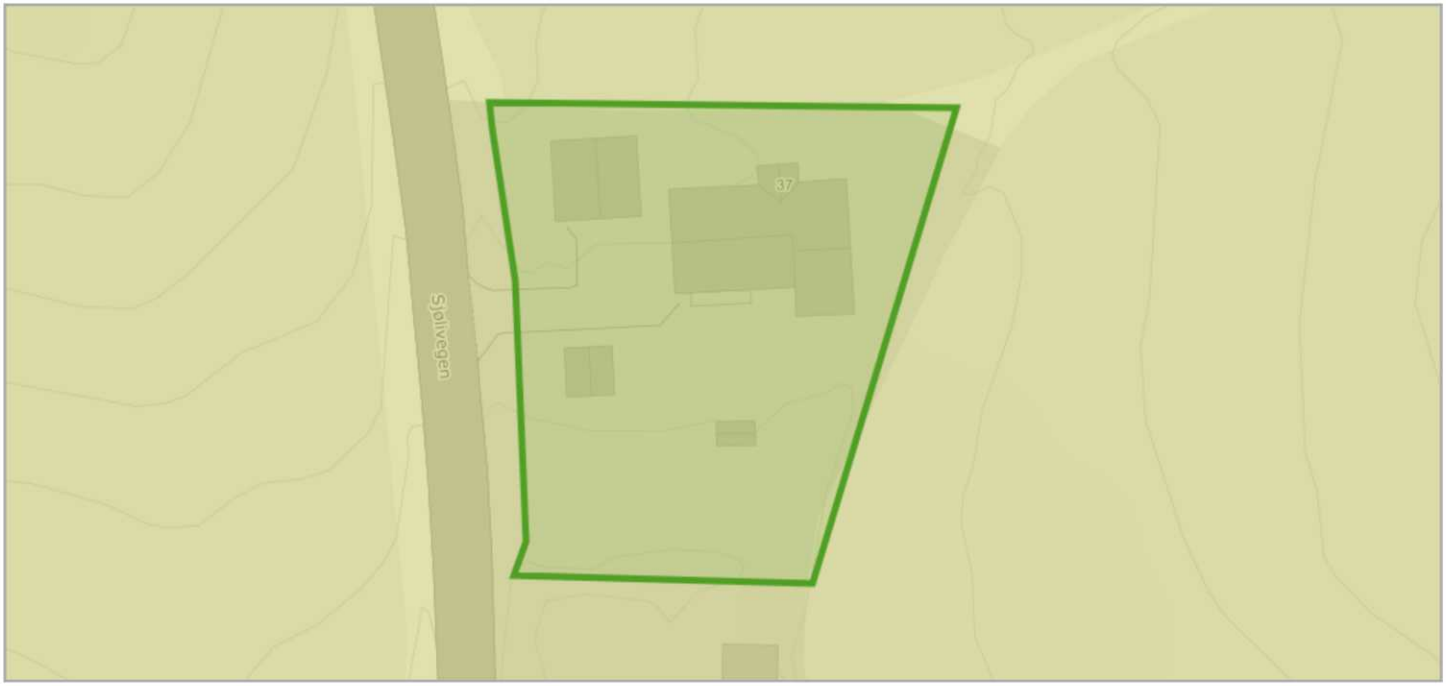


Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	03.02.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

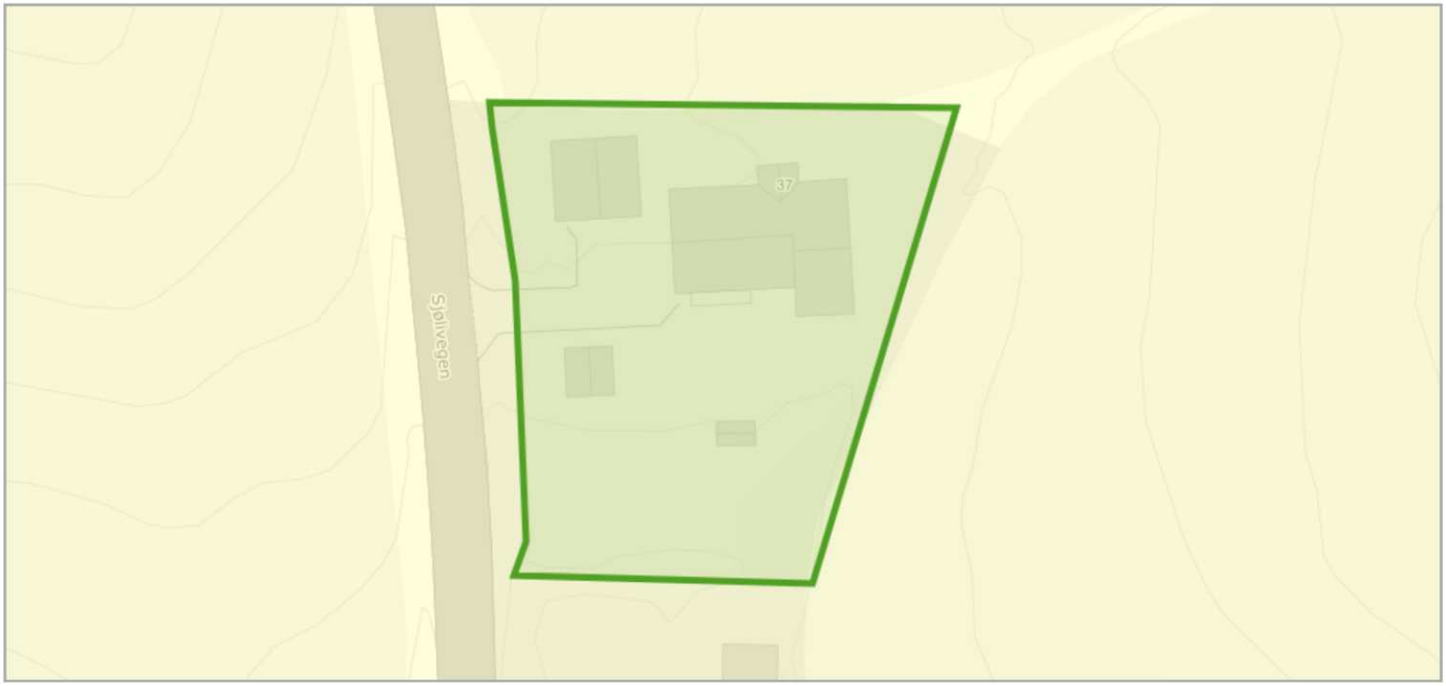
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke,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

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

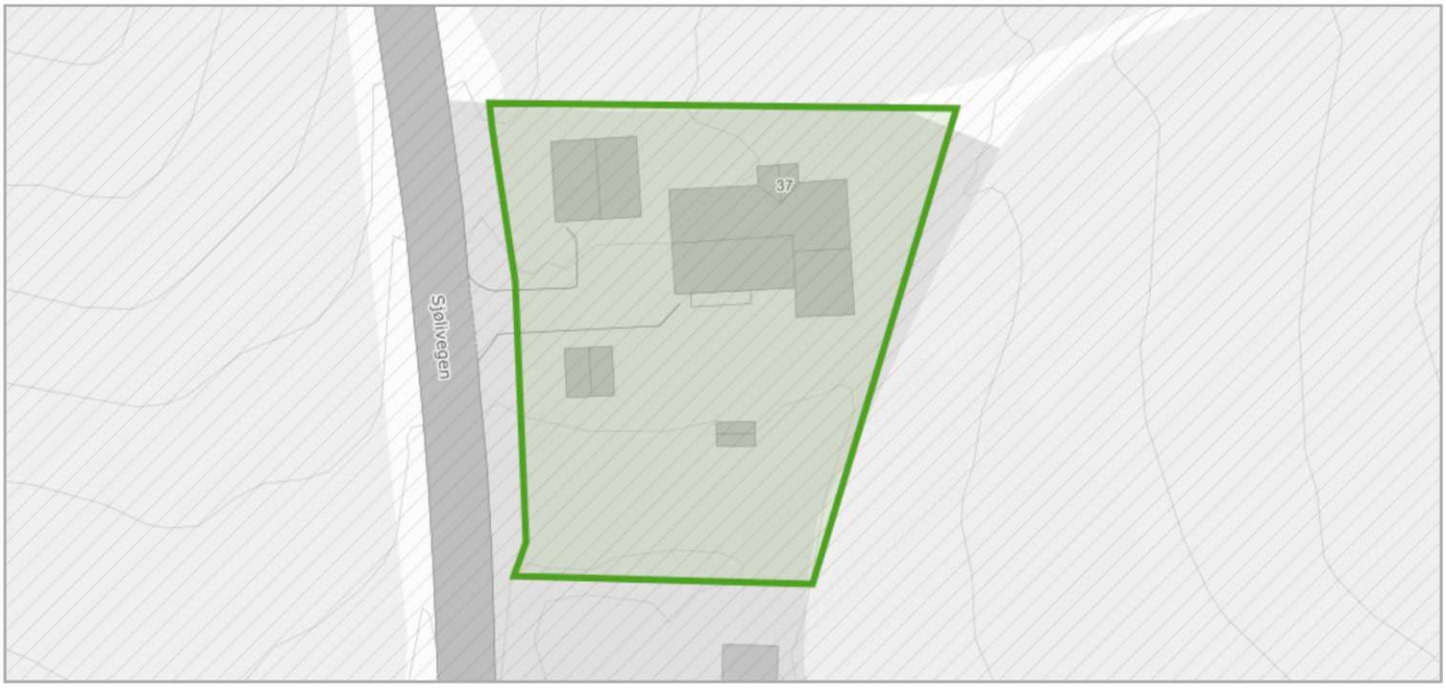
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og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

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.02.2025



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
RÅNÅSFOSS	Rånåsfoss

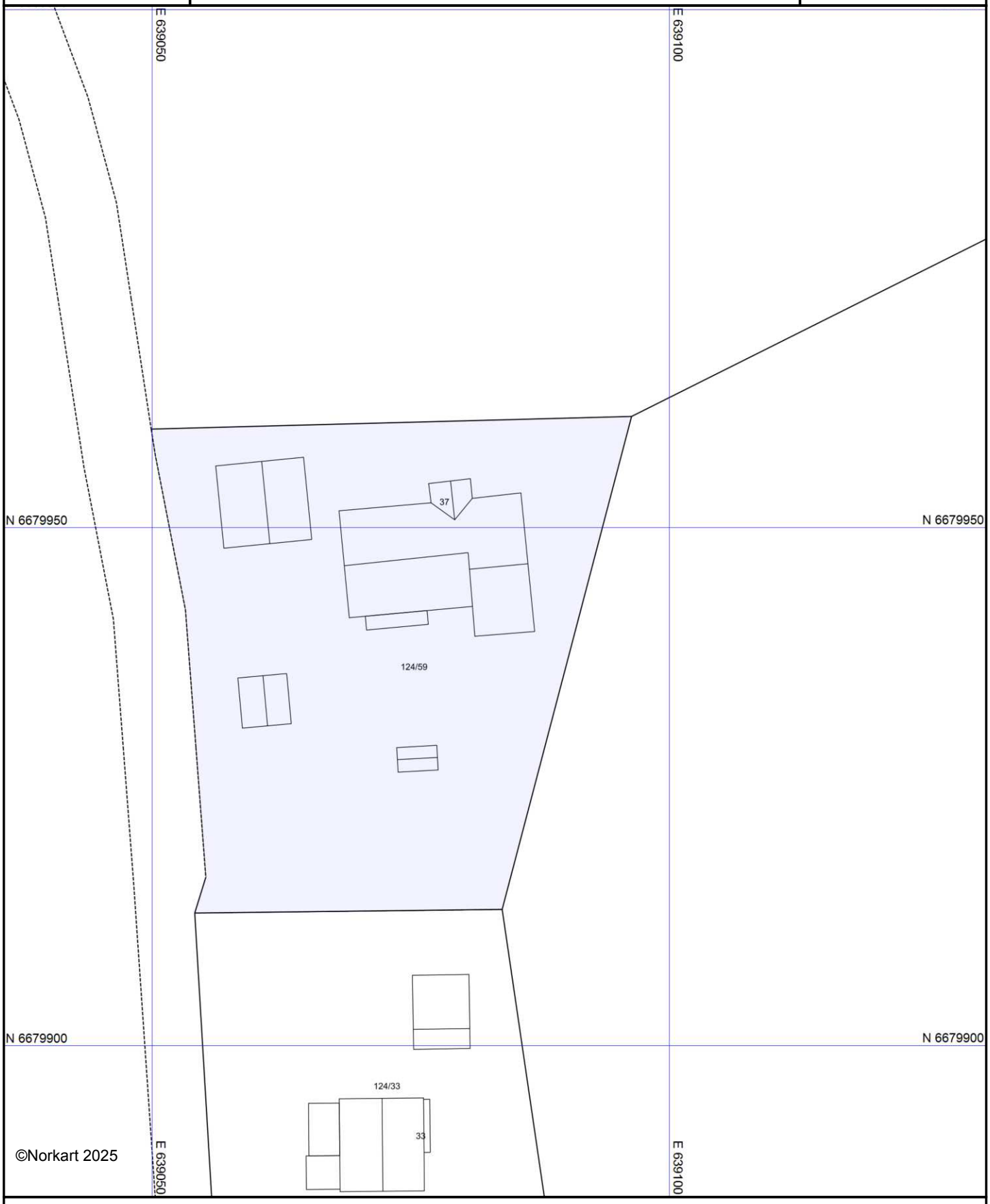
Nes kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 124/59
Adresse: Sjølivegen 37
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



©Norkart 2025

1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

Tegnforklaring

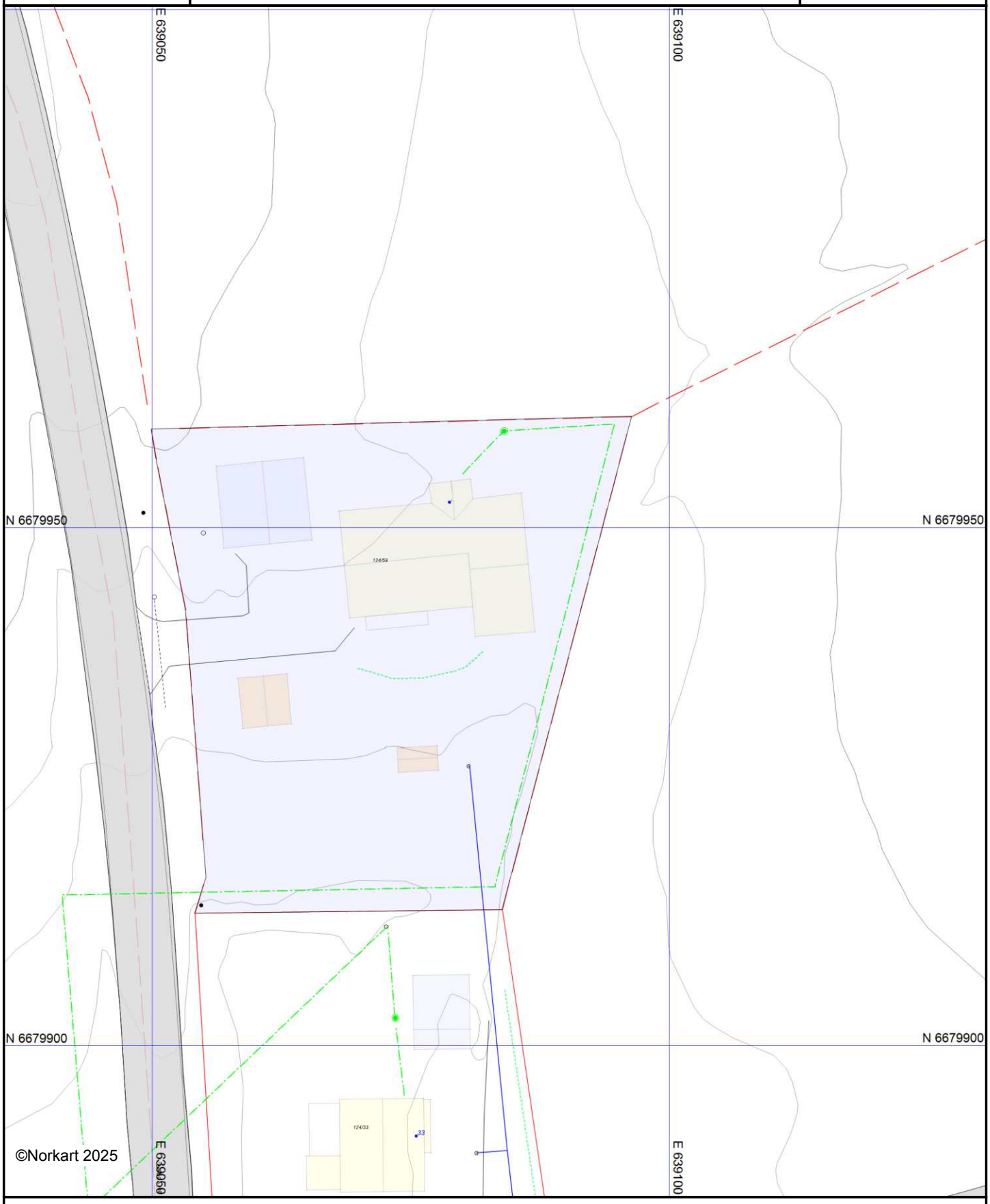
Nes kommune

Situasjonskart

Eiendom: 124/59
Adresse: Sjølivegen 37
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig

Tegnforklaring

DEK Kvalitet

Abc Eiendeomsteig (Flate)

Sikker grense

Usikker grense

Ledningsnett

Trase

Mast

Kumlokk

Høydeinformasjon

Høydekurve 5m

Høydekurve 1m

Annen naturinformasjon

Hekk

Bygningsmessige anlegg

Stikkrenne

Matrikkel Bygning

Bygning, Boligbygg

Bygning, Andre bygg

Bygning, uten Bygningspunkt

Bygninger

Taksprang Bunn

Takriss

Veranda

Bygningslinje

Taksprang

Mønelinje

Abc

Matrikkelkart

Juridiske linjer og punkt

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Kran

Kum

Renseanlegg privat

Spillvannsledning Drift

Vannledning Drift

Matrikkel Adresse

Abc Tekst for Vegadresse

Abc Vegadresse

VEG

Annet vegareal

Avgrensning mot annet vegareal

Vegdekkekant

Kjørebanekant

Vegskulderkant

Veg

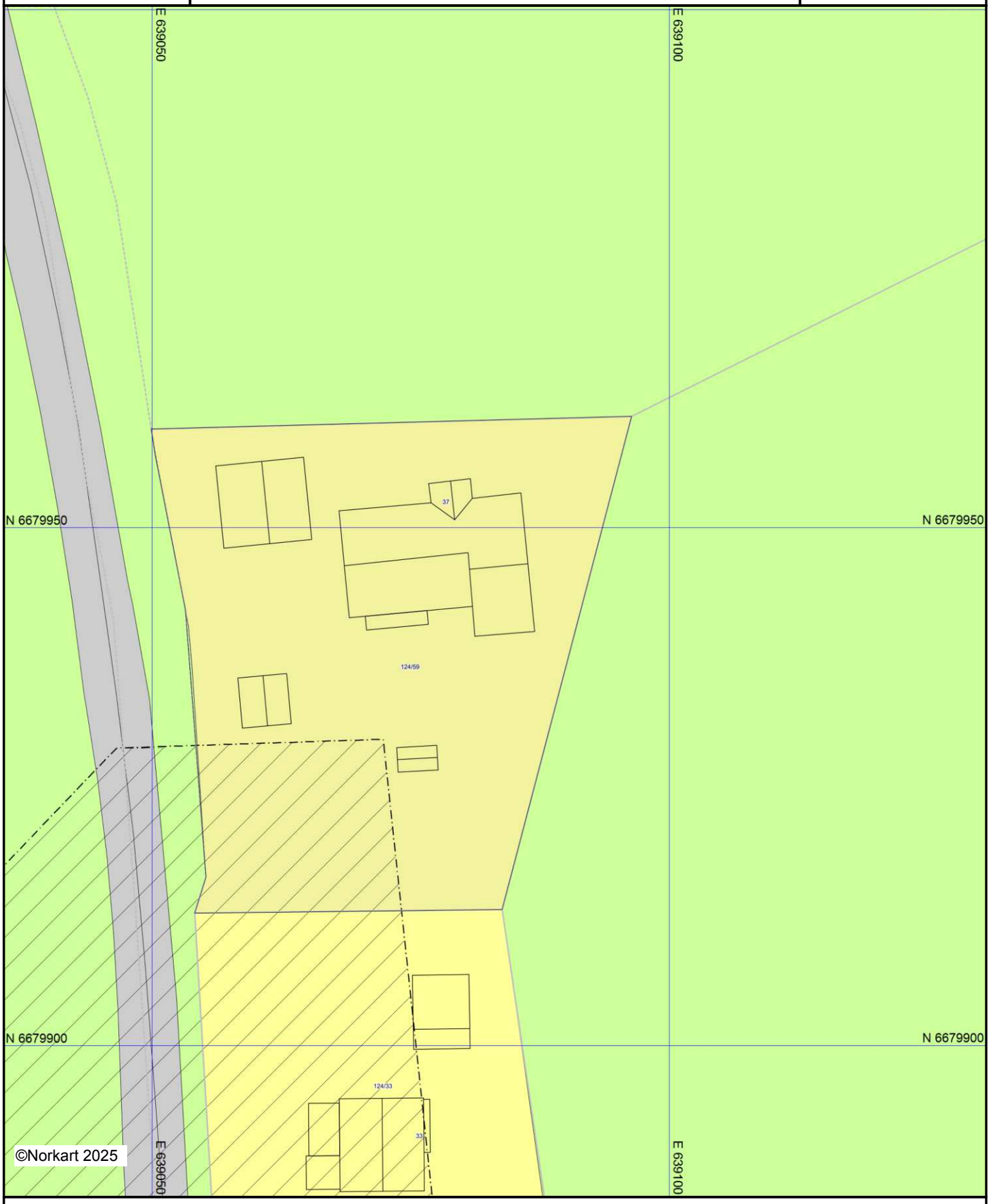
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 124/59
Adresse: Sjølivegen 37
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-

Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrast.

Veg - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål sa

LNFR - areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Samleveg - nåværende

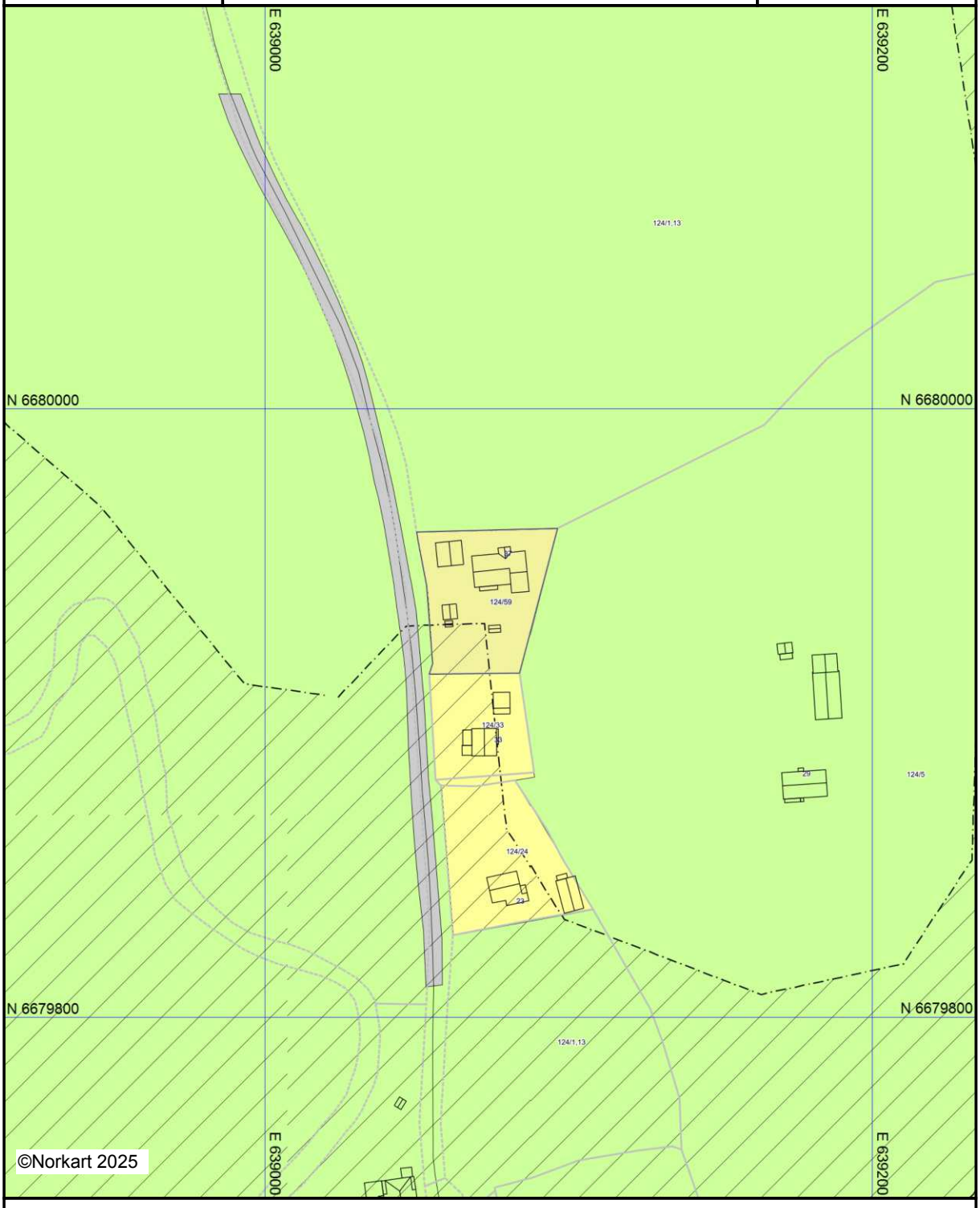
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 124/59
Adresse: Sjølivegen 37
Dato: 05.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



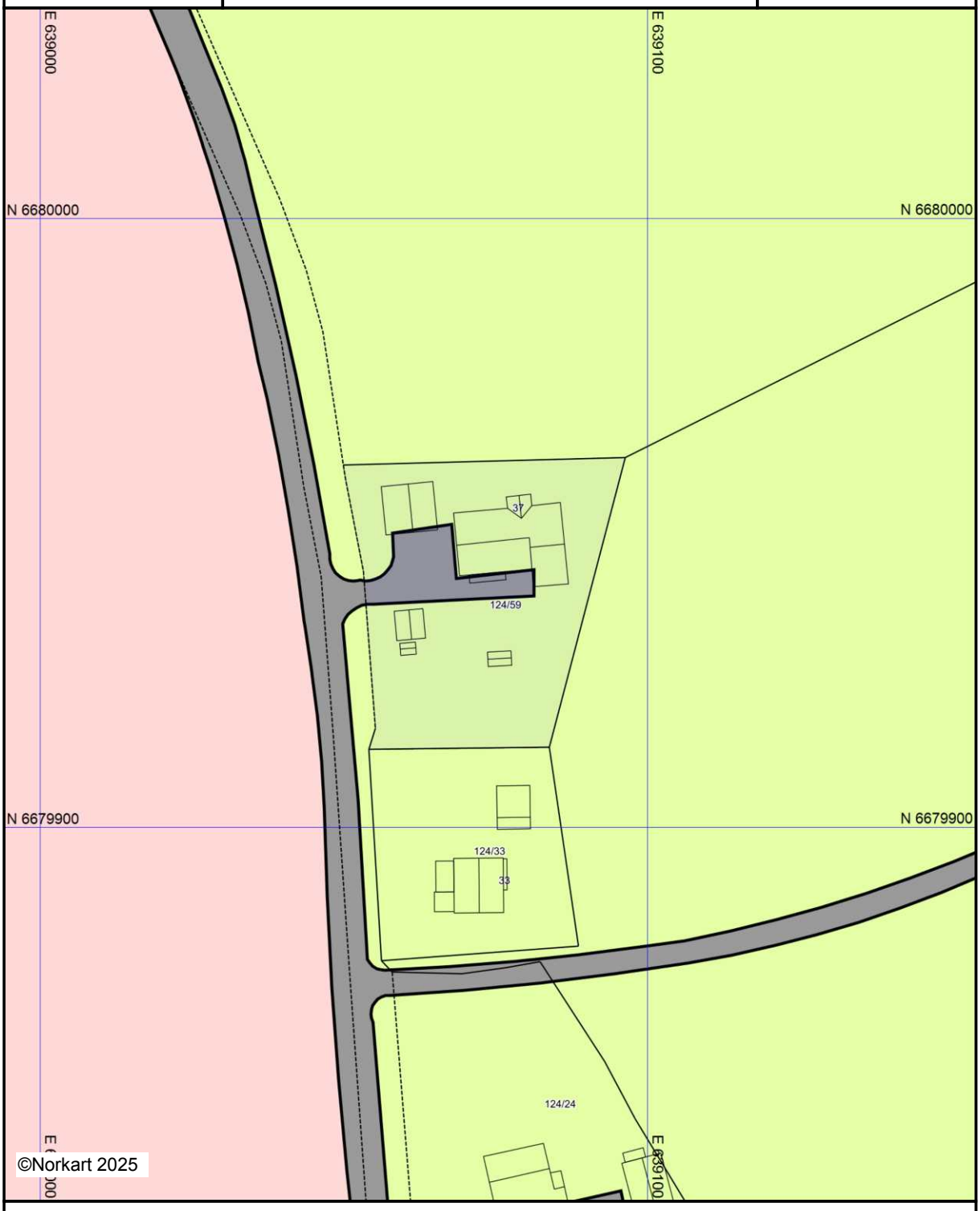
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 124/59
Adresse: Sjølivegen 37
Dato: 05.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring



Utskriftsdato: 05.05.2025

Ortofotorapport for eiendom 3228 - 124/59//

Beste



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.


2024
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2022
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2020
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2012
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2010
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2010
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2008
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2005
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2002



2002



1972



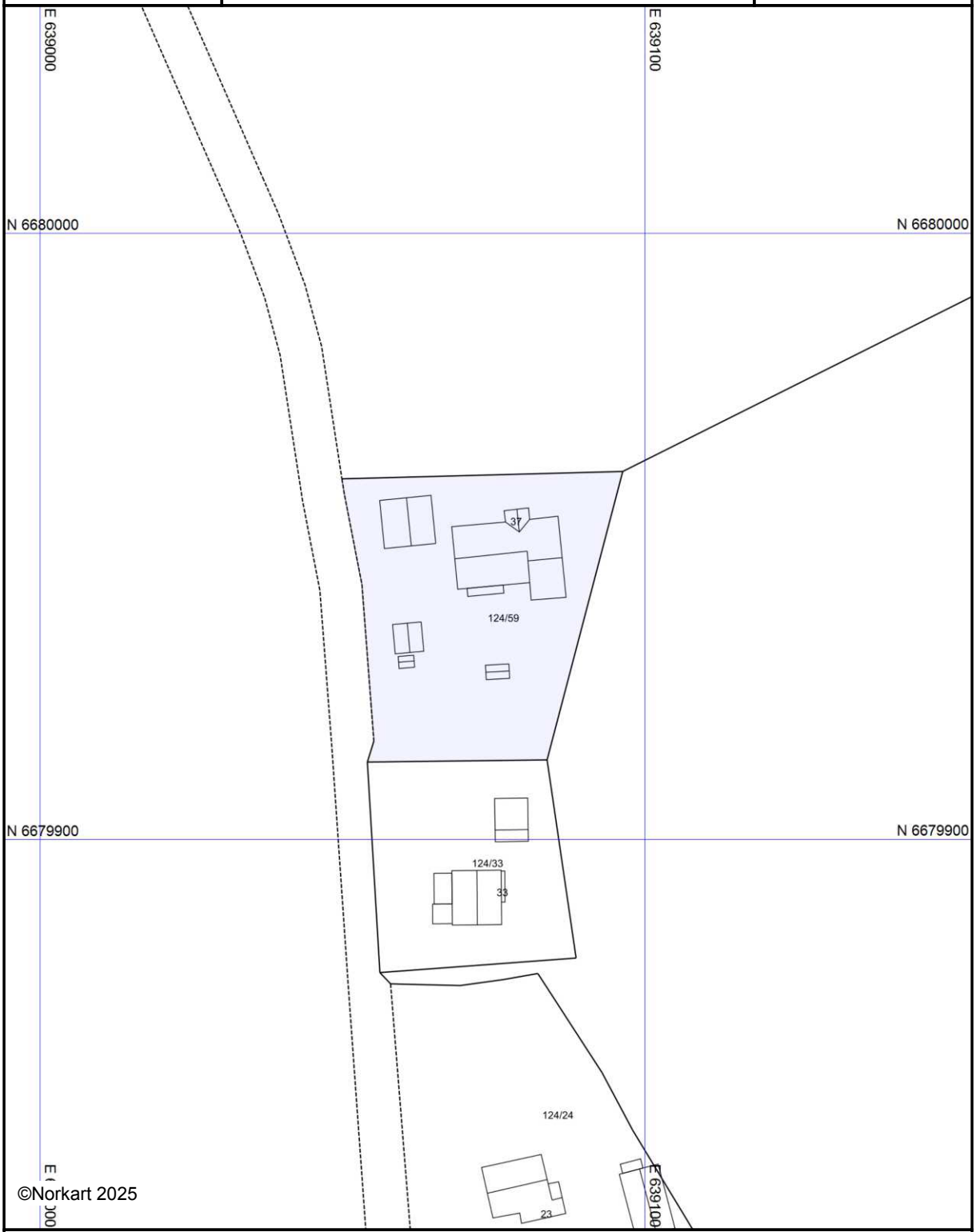
Nes kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 124/59
Adresse: Sjølivegen 37
Utskriftsdato: 05.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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.

Tegnforklaring

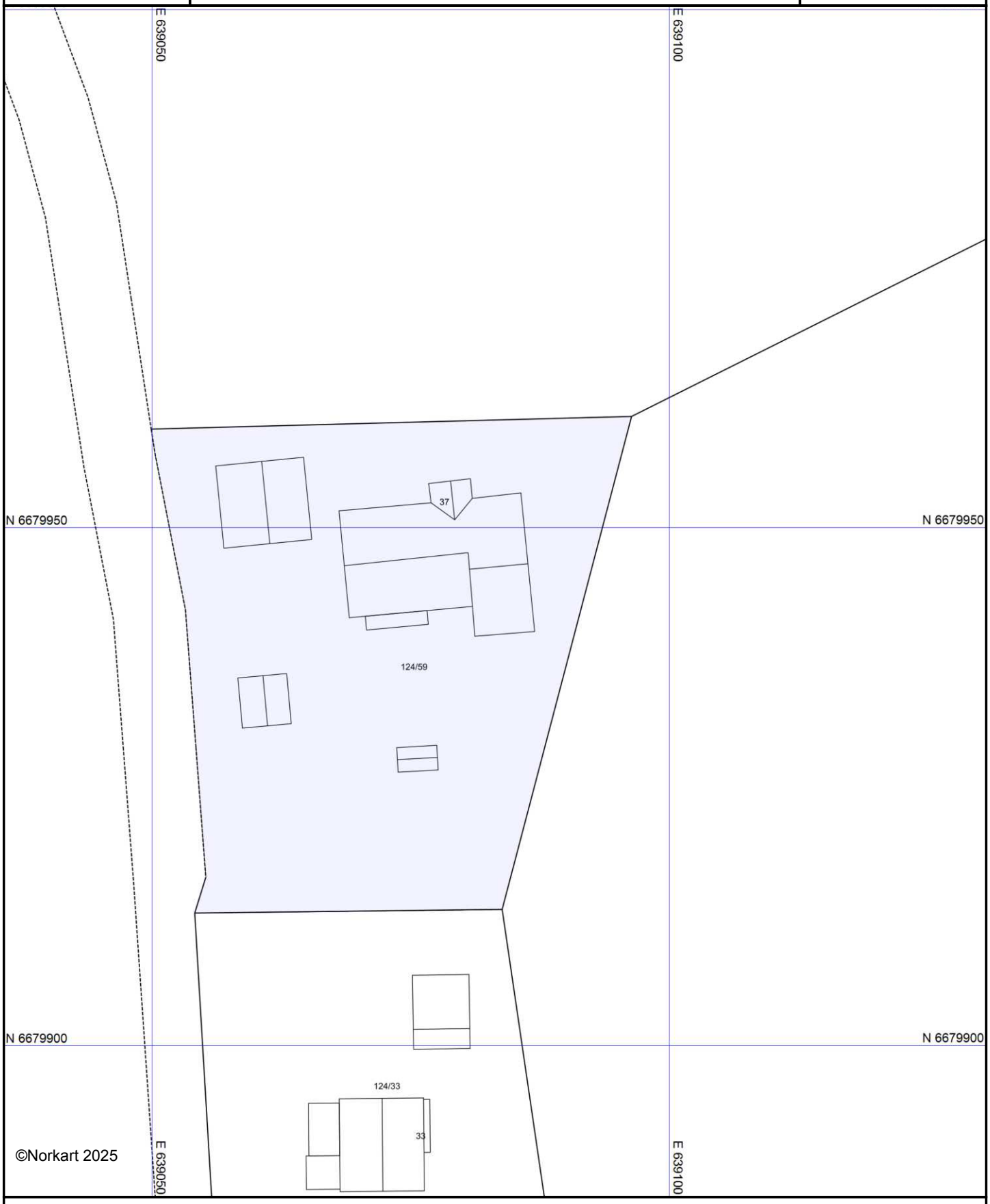
Nes kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 124/59
Adresse: Sjølivegen 37
Dato: 04.02.2025
Målestokk: 1:500

N

UTM-32



©Norkart 2025

1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

Tegnforklaring

Nes kommune

Ledningskart

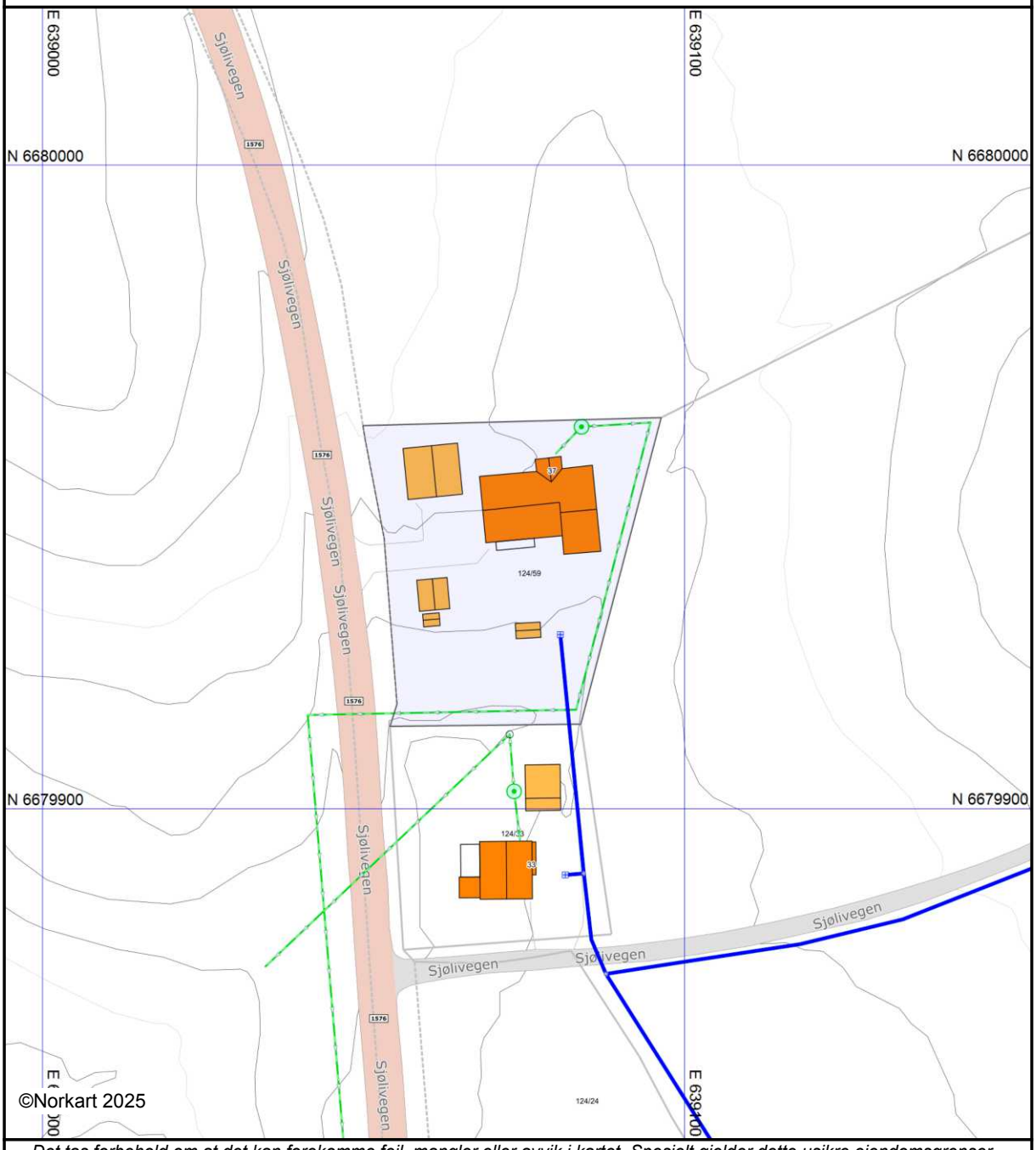
Eiendom: 124/59
Adresse: Sjølivegen 37
Dato: 05.05.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

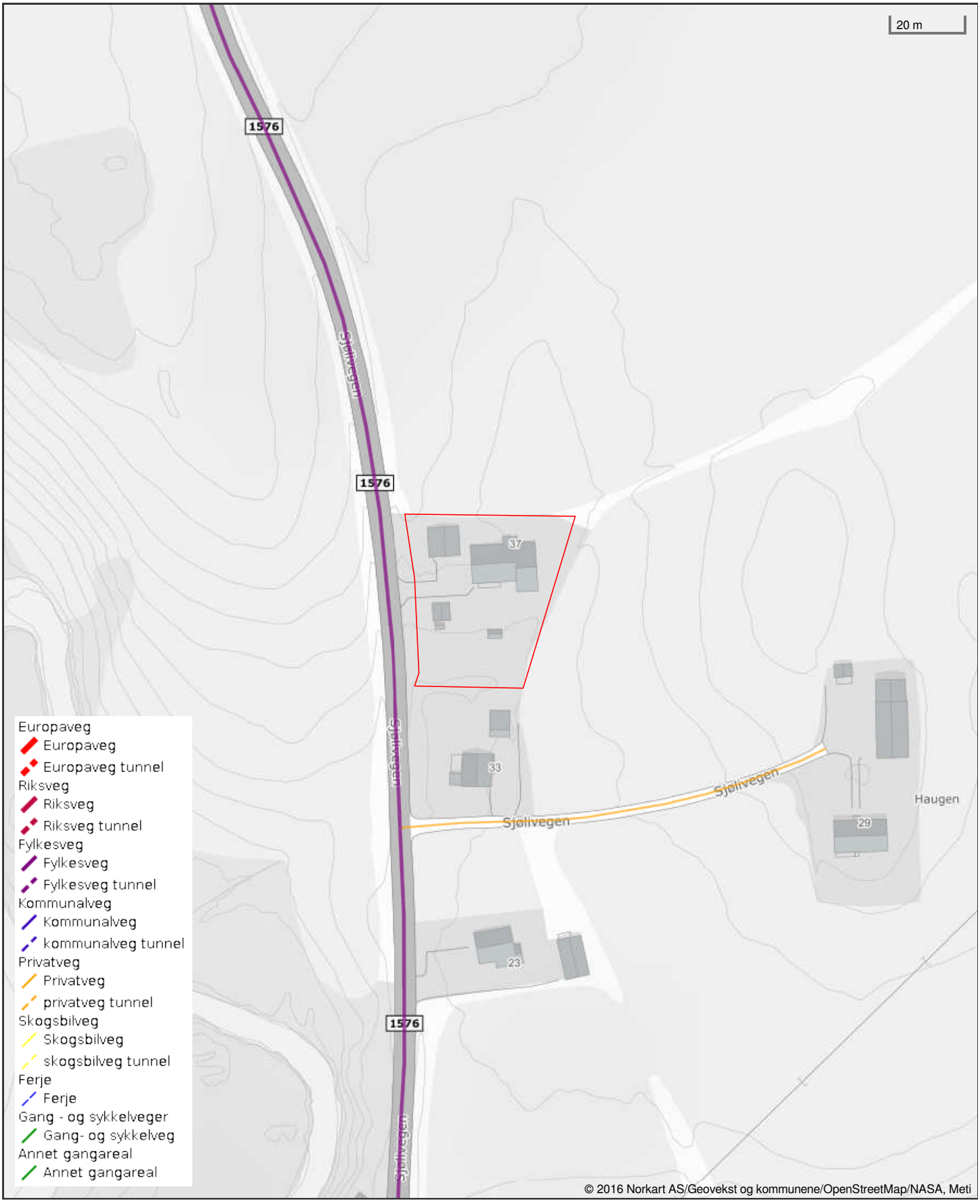


©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 05.05.2025

Vegstatuskart for eiendom 3228 - 124/59//



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

REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR

SKOGRAND

Saksnr 99/03687
Planen er datert 25.03.74
Bestemmelsene er revidert 20.09.99, 25.01.02
Reguleringsendring for gnr.131 bnr. 56,57 og deler av 131/5, felt O vedtatt: 21.05.02.
(Saksnr.01/04291)

Stadfestet av FYLKESMANNEN 16.04.75

_____
ordfører

****

§ 1
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2
Reguleringsplanens områder er inndelt i følgende felter:

Felt A:
Feltet omfatter 33 tomter som skal bebygges med eneboliger i 1 etasje. Tomtene i Orefaret nr 1, 3, -, 6 og 8 i Bjørkholtet nr 2, 4, 6 og i Rognvegen nr 14, 16, 18, 20, 22, og 24 kan bebygges med 1 etasjes hus med underetasje.

På hver tomt skal det opparbeides to oppstillingsplasser for biler, og garasje eller carport skal legges i tilknytning til husene slik at hver tomt kun får en bygning.
Feltet omfatter felles lekeplass for barn under skolepliktig alder. Lekeplassen skal gjerdes inn og eies av områdets tomteiere i fellesskap som også ansvarer for vedlikehold av lekeplassen.

Felt B:
Feltet omfatter 15 tomter som skal bebygges med eneboliger i 1 etasje. Tomtene i Furusvingen nr 25, 27, 29, 35 og 37 og tomtene i Fururabben nr 1, 3, 4, 5, 7, og 9 kan bebygges med 1 etasjes hus med underetasje hvis tomteeierne ønsker dette.
Andre bestemmelser som for felt A.

Felt C:
Feltet omfatter 17 tomter som skal bebygges med eneboliger. Maksimal gesimshøyde for boligene settes til 6 m og maksimal mønehøyde settes til 8,5 m. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20 %. For garasjer er maksimal gesimshøyde 2,7 m og maksimal mønehøyde 5,5 m.

Andre bestemmelser som for felt A.

Felt D:
Feltet omfatter 14 tomter som skal bebygges med eneboliger. Maksimal gesimshøyde for boligene settes til 6 m og maksimal mønehøyde settes til 8,5 m. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20 %. For garasjer er maksimal gesimshøyde 2,7 m og maksimal mønehøyde 5,5 m.
Andre bestemmelser som for felt A.

Felt E:
Feltet omfatter 11 tomter som skal bebygges med eneboliger i 1 etasje. Tomtene i Furusvingen nr 9, 11, 13, 15, 17 og 19 og i Fururabben nr 2 kan bebygges med 1 etasjes hus med underetasje hvis tomteeierne ønsker dette. Andre bestemmelser som for felt A.

Felt F:
Feltet omfatter 19 tomter som skal bebygges med eneboliger i 1 etasje. Tomtene i Tyristubben nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 og i Furusvingen nr 16 og 22 kan bebygges med 1 etasjes hus med underetasje hvis tomteeierne ønsker dette.
Andre bestemmelser som for felt A.

Felt G:
Felt G er offentlig friområde.

Felt H:
Felt H inneholder barneinstitusjon og lekeløkke.

Felt I:
Felt I inneholder servicefunksjoner.

Felt J:
Felt J skal benyttes til jord- og skogbruksformål.

Felt K:
Felt K inneholder kirke og kirkegård.

Felt L:
Felt L inneholder tomt til 8 aldersboliger. Boligene skal ha felles parkeringsanlegg.

Felt N:
Tomt til trafostasjon.

Felt O:
Feltet omfatter 8 tomter som skal bebygges med eneboliger i 1 etasje med underetasje. På hver tomt skal det opparbeides to oppstillingsplasser for biler hvorav minst 1 i garasje. Maksimal gesimshøyde for boligene settes til 6 m og maksimal mønehøyde settes til 9 m. Tillatt bebygd areal (BYA) skal ikke overstige 20 %. For garasjer er maksimal gesimshøyde 2,7 m og maksimal mønehøyde 5,5 m.

Frittliggende garasjer kan plasseres 5 meter fra reguleringsgrense for veg ved innkjøring vinkelrett på vegen, og inntil 2 meter fra reguleringsgrense for veg når garasjen plasseres parallelt med vegen. Frittliggende garasjer kan plasseres 1 meter fra nabogrense.

Felt T:
Trafikkareal.

§ 3 Veger og gangveger

Veggrunn til reguleringsplanens lokale vegnett inngår i respektive tomters areal og skal avstås vederlagsfritt til kommunen. Det samme gjelder for gangveger innen feltene A, B og F. Veggrunn til samleveger og til gangveger i feltene D og E inngår i det kommunale areal.
Arealet mellom frisiktlinjene og trafikkområde er båndlagt areal hvor terrenget skal planeres ned i kjørebanehøyde. Adkomsten til Fururabben 11 og 13 skal utformes slik at kjøring videre på gangsti unngås.
Beplantning som vil vokse høyere enn 0,5 m over kjørebanen tillates ikke. Området tillates ikke benyttet som parkeringsareal. Krav til frisikt i interne boligveger bør settes til minimum 10x40 m.

§ 4 BEBYGGELSE, TOMTENE

Bebyggelsen skal punktplasseres slik reguleringsplanen viser. Bygningsrådet kan tillate at bygninger med garasje og carporttilbygg kan plasseres nærmere veg enn vist på planen når siktforhold m.v. tilsier dette.
Husene skal ha saltak med rette endevegger, takvinkel mellom 15 og 22 grader med møneretning som vist i planen. Boligene i feltene C, D og O skal ha en takvinkel på mellom 15-45 grader.
Bygningsrådet kan dispensere fra takvinkelen for carport og garasje.
På tomtene i Rognvegen 1, 6 og 11, Orefaret 5, 7, 9, 11, 18 og 20, Fururabben 11, 13 og Bjørkholtet 1, 3 og 5 samt Seljeslyngen 1 og 15 kan bygningsrådet tillate valmtak.
Taktekkingsmaterial godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan, hvis terrengmessige grunner skulle tilsi dette, avvike fra detaljplasseringen av enkelte hus.
Husene skal beises eller males i mørke naturfarger, og fargene på det enkelte hus skal godkjennes av bygningsrådet.
De trær som står på den enkelte tomt skal bevares i den utstrekning dette er mulig, og hogging av trær utover det området hvor husene skal plasseres skal godkjennes av herredsgartneren.
Samtlige tær som står innen lekeplassområdene skal bibeholdes.
Det tillates ikke oppsatt gjerder unntatt mot samleveger, riks- og fylkesveg.
Lekeplassene skal gjerdes inn og de gjerder som den enkelte tomteeier setter opp mot samlevegen og fylkesveg skal være av samme type som gjerdene rundt lekeplassene.

§ 5 Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelsen skal som vist på reguleringsplanen knyttes til planens vegnett. Eksisterende bebyggelse, unntatt i det området som er regulert til jordbruksformål og hvor vedtektene ikke gjøres gjeldende, er markert med M på planen.

§ 6 Renovasjon

Det skal for hvert hus settes opp tilstrekkelig antall stativer for søppelsekker på en slik måte at de virker minst mulig skjemmende og samtidig med overenstemmende med de regler som gjelder for kommunal renovasjon.

Kartverket

DNB EIENDOM AS, AVD. JESSHEIM
V/KSENIA SUSHKEVICH
STORGATA 12
2050 JESSHEIM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 302250131
Vår referanse: 3741367/26306754
Bestilling: C3 2025-05-02 (2) 32

Dato
02.05.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3360	9	~~31.~~8.1964 1.9	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3228 NES	124	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/3360/9
Uthentet 2025-05-02 09:28

Nr. 859 a.
PÅ LAGER: SEM & STEFFENSEN A/S, OSLO
10—56.

Dagbok nr. 3360, 1 SEPT. 1964
 Østre sorenskriverembete

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Den 2. dag, den 29 8 1964 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Ingeborgrud g.-nr. 124 br.-nr. 1 av skyld mark 2,12 i Vestre Toten herred. Forretningen er forlangt av Andreas Ingeborgrud

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.[1])
Mennsoppnevnelsene legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring[2]) som skjønnsmenn Sam Uge

Ved forretningen møtte:[3]) Selgen Andreas Ingeborgrud Kjøper Ruder Sjøli. Av de vestlige naboer møtte Ole E. Haugen De andre naboer var vistnok men møtte ikke

Mennene valte til formann Kasper Arnestad

Over de del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.[4]) *Areal:* Dyrket jord ..... dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt ..... dekar.

2. *Grensebeskrivelse:*[5])

Parsellen grenser i vest mot veien Ingeborgrud Fellet. I nord mot hovedtomten. I øst mot Haugen gardens 124 bnr 5 samt mot Smedmo Gnr 124 bnr 33-34 og 35

---

[1]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

[2]) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av ⅙ 1917 § 20, skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N.N.»

[3]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)

[4]) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)

[5]) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitutt må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/3360/9
Uthentet 2025-05-02 09:28

I Syd Sandene gjenn 124 kmr

De nye grensekryss begynner ved merkepel I som ligger i grensen sydvestre hjørne 2½ med fra vegrøft. Går 40 meter i nordlig retning langs vegen til merkepel II.
Derfra 43 meter mot øst til merkepel III.
Går så i sydøst 49,5 meter til merkepel IV.
Derfra 16 meter i vest tilbake til utgangspunktet

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Ja.

2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet?

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/3360/9
Uthentet 2025-05-02 09:28

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? .....

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, *eller* hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? .....

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? Byggetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juni 1821? .....

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

.....

.....

kan nyttes i fellesskap av .....

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.[1])

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til 0,02

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,15

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord 240 dekar, naturlig eng og kulturbeite ..... dekar, produktiv skog 240 dekar, annet areal 20 dekar. I alt 500 dekar.

De ... fraskilte del er gitt bruksnavn.[2]) Ønes

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: Kjøperen

.....

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Kåsmo Brug Skogbygda p. o. skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Gilbert Vågenskilen K Rønnestad Helge Nordskog

---

[1]) Det som ikke passer strykes over.
[2]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....

.....

.....

.....

..... den..... 19.....

.....
formann.

.....
fylkeslandbruksjef.

.....

Antatt til tinglysing ..... den ..... 19 .....

.....

Tinglyst ved .....

.....

.....

De[n] fraskilte del har fått g.nr. 124 b.nr. 59

For tinglysing kr. .....

---

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.

Nes kommune
Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 05.05.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	124	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjølivegen 37, 2164 SKOGBYGDA								

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.

Id	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal 303 m^2 **KPAngittHensyn** Hensyn landskap **KPHensynsonenavn** Hensynssone flom
	Delareal 1 732 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023675010
Navn	Skogrand
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.04.1975
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/91/023675010.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 542 m^2 **Formål** Jord- og skogbruk **Feltnavn** J
	Delareal 193 m^2 **Formål** Kjørevei

Utskriftsdato: 05.05.2025

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	124	**Bruksnr.**	59	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Sjølivegen 37, 2164 SKOGBYGDA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Eiendomsskatt	3 767,00 kr
Feiing	481,55 kr
Renovasjon	4 095,00 kr
Slam	592,00 kr
Vann	9 554,80 kr
Sum	**18 490,35 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon	1 stk	3 010,20 kr	1/1	0 %	3 010,20 kr	752,55 kr
Matavfall 140 ltr	1 stk	403,00 kr	1/1	0 %	403,00 kr	100,75 kr
Restavfall 140 ltr	1 stk	1 082,69 kr	1/1	0 %	1 082,69 kr	270,68 kr
Papir 140 ltr	1 stk	347,49 kr	1/1	0 %	347,49 kr	86,88 kr
Tilsynsgeb.fyringsanlegg	1 stk	258,00 kr	1/1	0 %	258,00 kr	64,50 kr
Feiegebyr	1 stk	373,00 kr	1/1	0 %	373,00 kr	93,25 kr
Vannmålerleie	1 stk	348,00 kr	1/1	0 %	348,00 kr	87,00 kr
Abonnementsgebyr vann	1 stk	3 000,00 kr	1/1	0 %	3 000,00 kr	750,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vanngebyr målt forbruk	108 m3	39,08 kr	1/1	0 %	4 220,10 kr	4 220,10 kr
Fradrag innbet. vann	-144 m3	39,08 kr	1/1	0 %	-5 626,80 kr	-5 626,80 kr
Akonto vann	107 m3	41,41 kr	1/1	0 %	4 431,14 kr	1 107,79 kr
Ordinær tømming, alle anleggstyper inntil 4m3	1 stk	1 373,00 kr	1/1	0 %	1 373,00 kr	343,25 kr
Administrasjonsgebyr slam	1 stk	905,00 kr	1/1	0 %	905,00 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	1619000 prom	1,88 kr	1/1	0 %	3 044,00 kr	760,75 kr
				Sum	**17 168,82 kr**	**3 010,70 kr**

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

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Satsen er bestemt redusert til 15% men tidspunkt er ikke fastsatt. Prognosen er basert på fjorårets gebyrer og avvik kan derfor forekomme.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sjølivegen 37, 2164 Skogbygda
Gnr. 124, Bnr. 59, Nes kommune.

Oppdragsnummer:
24260061

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Caroline Wang Langer

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 902 33 565

E-post: caroline.wang.langer@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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