PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

BRUDEHAUGVEGEN 5B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Bekreftelse fra kommunen på ikke byggetegninger eller ferdigattest i deres akriv

Matrikkelrapport

Kommunale avgifter / eiendomsskatt

Planrapport

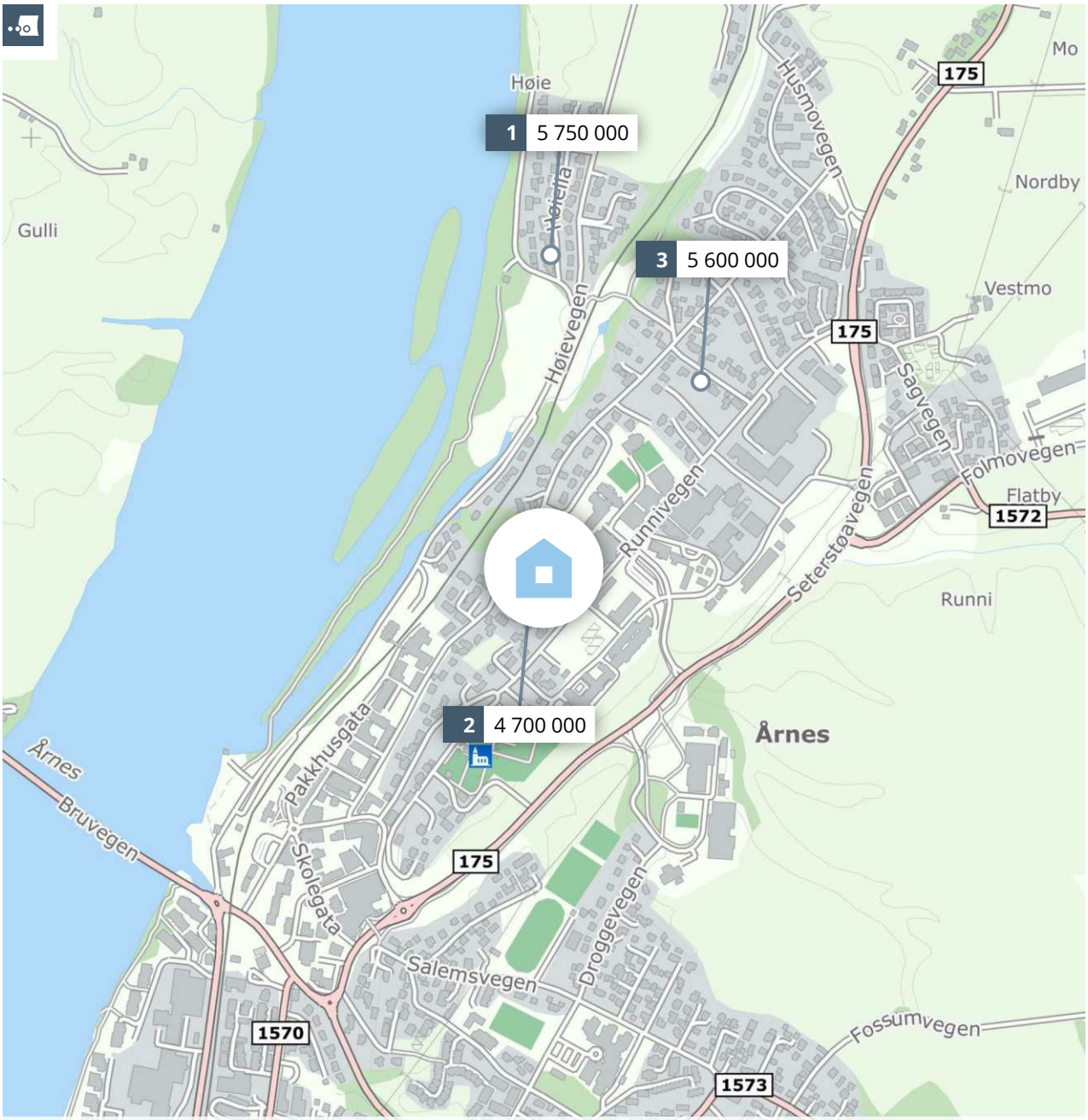
Kommuneplankart og Kommunedelplan

Div. kart

Tgl. erklæringer

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRUDEHAUGVEGEN 5 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 13.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Brudehaugvegen 5 B, 2150 ÅRNES

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 167 BNR 87 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3228 NES GRUNNKRETS Årnes

Verdivurdert til

5 190 000

-	5 190 000	17 958
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	289 m²	- m²	- m²	33 m²	- m²	- m²
Tomt					1 801 m²	
Byggeår					1950	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller Krypkjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Høielia 4 130 m² 1973 897 m² 4 sov	09.03.2026	5 990 000	**5 750 000**	0	5 750 000	**44 231**
2 Brudehaugvegen 8 171 m² 1952 985 m² 5 sov	04.08.2023	4 200 000	**4 700 000**	0	4 700 000	**27 485**
3 Tverrvegen 4 200 m² 1922 1 358 m² 4 sov	27.02.2025	5 900 000	**5 600 000**	0	5 600 000	**28 000**

En innbydende enebolig fra 1950 med tilbygget del i 1962 og 1972, beliggende i et attraktivt og meget barnevennlig område. Boligen grenser direkte til Årnes barneskole og det er kort gangavstand til butikker, dagligvare, offentlig kommunikasjon og flotte tur- og rekreasjonsområder.

Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de siste årene, med blant annet nye fronter til kjøkken, totalrehabilitert bad og toalett i regi av fagfolk i 2019, oppgradert terrasse i 2022 og nye yttervegger med etterisolering og kledning i 2023. 2. etasje har fått nye overflater på alle soverom ca. 2019.

Kort fortalt:
- Moderne kjøkken med spesiallagde fronter (2019) og integrerte hvitevarer
- Smakfullt bad og gjestetoalett (2019)
- Sydvestvendt terrasse på 33 kvm (2022)
- Fire gode soverom
- Romslig uinnredet loftsrom på 45 kvm med stort potensial
- Stor og luftig hovedstue med gode vindusflater
- Koselig Tv-stue
- Stor solrik og flat tomt på ca. 1 800 kvm

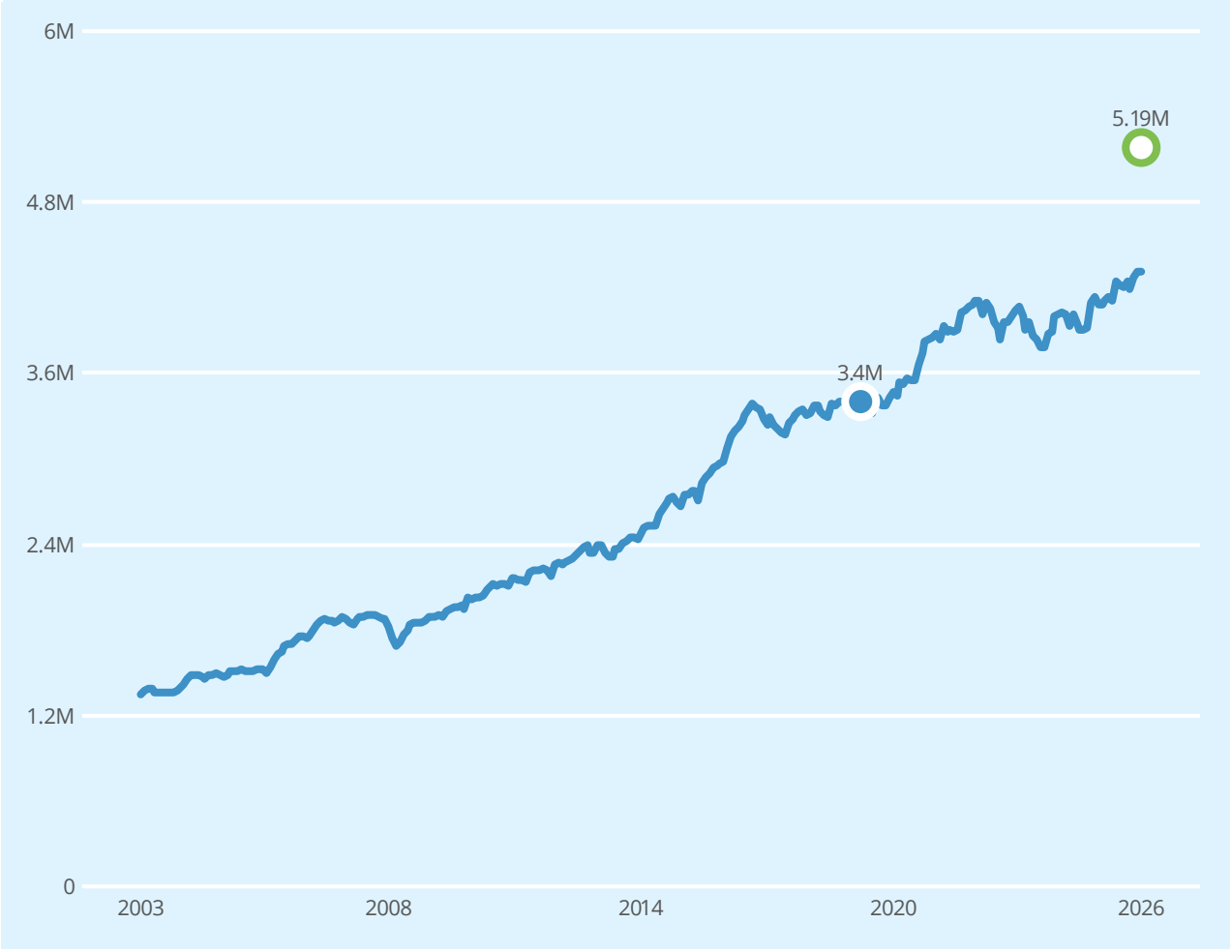
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er

verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
24.08.2019	05.09.2019	05.11.2019	3 520 000	3 400 000	0	3 400 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret. Oppdragert med nytt bad, etterisolert med ny kledning, oppgradert kjøkken, nye sov etc.

Eneboliger til salgs i 2150 ÅRNES nå

6
eneboliger til salgs

5.9M
5.7M
5 535 000 Prisantydning i snitt
5.3M
5.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
91
dager

Eneboliger solgt i 2150 ÅRNES siste 3 mnd

11
eneboliger solgt

4.8M
4 724 000 Prisantydning i snitt
4 682 000 Salgspris i snitt
4.6M

Solgt i snitt i løpet av
156
dager

for 0.7% under prisantydning

Analyse m²-priser

26 020 Grunnkrets i snitt siste 3 mnd
25 170 NES kommune i snitt siste 3 mnd

17 958 Brudehaugvegen 5 B
Totalpris 5 190 000

Tilstandsrapport

Enebolig

Brudehaugvegen 5B , 2150 ÅRNES

NES kommune

gnr. 167, bnr. 87

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 289 m²



Befaringsdato: 27.02.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 19920-1122 **Eiendomsverdi ref nr:** FM9325

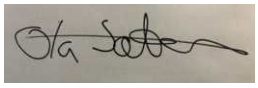
Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Ola Sætersmoen

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

Rambøll Norge

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

Rapportansvarlig



Ola Sætersmoen
Uavhengig Takstingeniør
ola.saetersmoen@ramboll.no
484 81 829

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig over to plan med kjeller beliggende i Årnes i Nes kommune. Opprinnelig fra 1950, men bygget på i både 1962 og 1972. Eiendommen er generelt godt vedlikeholdt, men enkelte bygningsdeler må påregnes modernisert og renovert for å tilfredsstille dagens krav og standard.

Enebolig

UTVENDIG Gå til side

Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Taktro fra byggeår.
Tilbyggets takoverflate består av metallplater. Det er ikke tilgjengelig informasjon om undertakets utførelse eller tilstand.

Takrenner og nedløp av metall. Beslag, snøfangere og stigetrinn til pipe er av metall.
Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang 2.et. via en loftsluke.

Takstolene er plassbygde og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket.
Undertaket er av eldre treplanker som synes å være fra byggeår.
Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

Bygningens yttervegger er oppført i trebindingsverk i henhold til byggeskikk fra oppføringsåret, opprinnelig uten isolasjon. I nyere tid er veggene etterisolert med totalt 15 cm isolasjon (10 + 5 cm). Veggkonstruksjonen består i dag av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utvendig er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk, som gir et enkelt og tradisjonelt uttrykk og fungerer som beskyttelse mot vær og vind.
Inngangsparti er kledd med teglforblending.

Vinduer i 1 og 2. et er av treverk med 2-lags glass. Enkelte av vinduene er fra byggeår og enkelte har farget glass.
Vinduer i kjeller er av treverk med koblet glass.

Inngangsdør og sidefelt av treverk med glassfelt.
Dør til vindfang på tilbygg av treverk med glassfelt.
Verandadør av treverk.

Utgang fra stue til en sydvest vendt veranda på omtrent 33 kvadratmeter. Verandaen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av treverk. Verandaen er utstyrt med utebelysning, en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.
Trapp fra veranda ut til hage.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Parkett, laminat, klikkvinyl og furugulv.
Veggoverflater av: Trepanel, malte plater.
Himlingsoverflater av: Malte plater , trepanel og strie.

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

Det er malte slette innvendige dører.
Skyvedør med glassfelt mellom stue og spisestue, dør med glass og sidefelt i glass mellom vindfang og spisestue.

Etasjeskille av:
Trebjelkelag, betongelementer i tilbygg.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 10 mm.
Gang 2. et. 35 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 238 cm.
Gang 2. et. 241 cm.

Pusset teglsteinspipe innvendig, halvdekkende beslag utvendig av metall. Vedovn montert i stue. Sotluke montert i kjeller.

Åpen peis tilkoblet mursteinspipe med synlig teglforblending.

Bygget har kjeller under opprinnelig del. Kjellerveggene er utført i betong/mur.
Det er krypkjellere under deler av bygningsmassen. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk.

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

VÅTROM Gå til side

Bad
Badet har flislagt gulv med varme, baderomsplater på vegger og en himling av trepaneler og downlights. Det inneholder et vegghengt
servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur.
Vegghengt speil, lys og benkeskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har utadslående dør inn til dusjnisje.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

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

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

Badet har plastsluk og banemembran.
Innredning med nedfelt servant, dusjhjørne, veggmontert toalett.
Badet har ventilasjon med elektrisk styrt vifte, med avtrekk ut.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpening mot stuen og spiseplass.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.

Beskrivelse av eiendommen

Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kjøkkenplater med flisimitasjon som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.
Kjøkken er renovert etter 2019.

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrommet har et vegghengt servantskap med en overliggende servant, tilkoblet ett-greps armatur. Over servantene er et vegghengt speil. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som sparer plass og gir et moderne utseende. Avtreksventilen er plassert i himling, og oppvarming skjer via en veggmontert panelovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av plast(rør i rør) besiktiget i rørskap.
Avløpsrør av plast.
Ventilasjonssystemet i boligen er organisert som naturlig ventilasjon. Avtrekksluft fra bad, wc og kjøkken føres over taket eller ut av vegg.

For luftinntak er det installert firkantventil i yttervegg. Dette sørger for at frisk luft trekkes inn i boligen og skaper en naturlig sirkulasjon.

Vann til luft varmepumpe. Radiatorer er frakoblet. Varmepumpe varmer opp vann til forbruk. Varmepumpe ligger utenfor takstingeniørs kompetanseområdet. Det anbefales næremere undersøkelser dersom man ønsker å ta anlegget i bruk .

Ca 300 liters varmtvannstank
Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom og uinnredet loft . Det elektriske anlegget er basert på åpent anlegg. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ukjent byggegrunn. Tidligere salgsoppgave oppgir at grunn er av leirholdige masser.
Dagens drenering vurderes å være fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet, foringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. TG2 er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.
Bygget har grunnmur av betong.
Relativt flat tomt.
Boligen har utvendig avløpsrør av støpejern og utvendig vannledning av plast (PEL). Den er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger og har privat vannforsyning via private stikkledninger. Dette innebærer at ledningene fra boligen og frem til påkoblingspunktet i offentlig nett er eierens ansvar når det gjelder drift, vedlikehold og eventuelle reparasjoner.
Det er nedgravd en oljetank på eiendommen. I tidligere salgsoppgave oppgis det at denne er tom. Det foreligger ikke dokumentasjon.

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

Rekkverk i trapp ned til kjeller mangler rekkverk.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

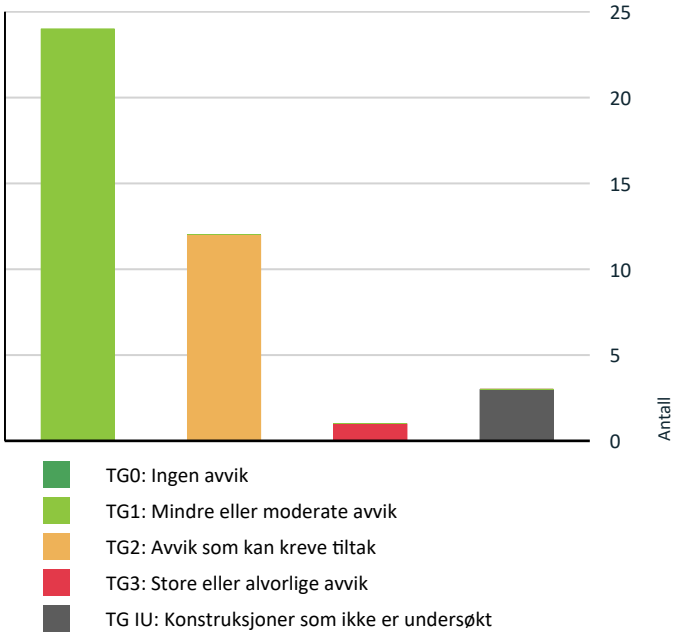
- Det foreligger ikke tegninger

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

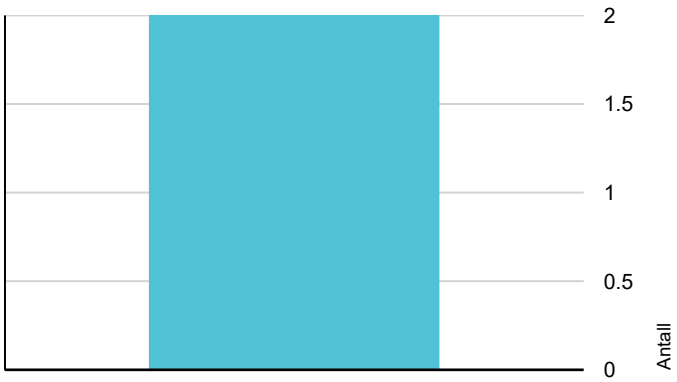
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner Gå til side

Tekniske installasjoner > Varmesentral Gå til side

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Et vindu i kjeller har knust glass.

Innvendig > Overflater Gå til side

Det er påvist fuktskader på overflater.

Parkett i stue har punktvise skader.

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Pipe og ildsted - 2 Gå til side

Det er avvik:

Åpent ildsted (peis) er tilkoblet mursteinspipe. Røykløpet er plombert i topp med skiferstein, og pipen er derfor ikke i brukbar eller forskriftsmessig stand. Forholdet utgjør et avvik, og ildstedet skal ikke benyttes før pipen er åpnet, kontrollert og klargjort av feiervesen eller annet fagkyndig foretak. Eier opplyser om at feiervesnet har kontrollert pipen.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Innvendig > Krypkjeller - 2 Gå til side

Det er manglende fuktsperre på bakken.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Det er avvik:

Baderomsgulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, og det ble registrert planavvik på enkelte fliser som gir opptil 3 mm høydeforskjell. Dette påvirker vannavrenningen i området utenfor dusjsonen, der fallforholdene allerede er begrensede. Høydeforskjellen mellom terskel og sluk er 10 mm, noe som gir et relativt lite fall totalt sett. Når dusjdøren står lukket, vil vann i hovedsak ledes mot sluk, men avrenningen skjer med begrenset effektivitet på grunn av det flate gulvet og lokale ujevnheter. Dette kan føre til at mindre vannmengder blir stående på gulvet ved søl eller ved at vann kommer utenfor dusjsonen.

Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er registrert symptom på fuktskader.

Bilder fra innsiden av veggen viser en stripe med noe som kan fremstå som fuktskadet treverk. Det kan ikke fastslås om dette representerer en eldre uttørket skade eller en pågående fuktpåvirkning. Det anbefales derfor å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfang og årsak, slik at eventuelle tiltak kan vurderes.

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

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligen har yttertaktekking av betongtakstein, synlig undertak av taktro (trepanel) med overliggende underlagspapp, sløyfer og lekter. Taktro fra byggeår.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Taktekking tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets overflate består av metallplater. Det er ikke tilgjengelig informasjon om undertakets utførelse eller tilstand. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra takets opplyste og vurderte alder og normal forventet levetid for tilsvarende konstruksjon.
Besiktiget fra bakkenivå og vindu 2.et.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall. Beslag, snøfangere og stigetrinn til pipe er av metall.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningens yttervegger er oppført i trebindingsverk i henhold til byggeskikk fra oppføringsåret, opprinnelig uten isolasjon. I nyere tid er veggene etterisolert med totalt 15 cm isolasjon (10 + 5 cm). Veggkonstruksjonen består i dag av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utvendig er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk, som gir et enkelt og tradisjonelt uttrykk og fungerer som beskyttelse mot vær og vind.
Inngangsparti er kledd med teglforblending.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform. Det er utvendig tekket med betongtakstein, kjent for sin holdbarhet og værbestandighet. Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang 2.et. via en loftsluke.

Takstolene er plassbygde og laget av tre, og gir strukturell styrke til taket.
Undertaket er av eldre treplanker som synes å være fra byggeår.

Ventilasjon håndteres gjennom luftekassetter i gesimsen. Dette gir nødvendig luftstrøm gjennom loftet for å forhindre kondens.

Tilstandsrapport

Det er montert en luftekanal som inneholder asbest på kaldloft. Kanalen fremstår som intakt, og det vurderes at den per i dag ikke utgjør noen helsemessig risiko så lenge den ikke bearbeides eller skades. Dersom kanalen på et senere tidspunkt skal fjernes, endres eller på annen måte håndteres, må dette utføres i henhold til gjeldende forskrifter for håndtering og sanering av asbest, og arbeidet skal utføres av godkjent foretak.

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i 1 og 2. et er av treverk med 2-lags glass. Enkelte av vinduene er fra byggeår og har farget glass.
Vinduer i kjeller er av treverk med koblet glass.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Et vindu i kjeller har knust glass.

Konsekvens/tiltak

• Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Inngangsdør og sidefelt av treverk med glassfelt.
Verandadør av treverk med glassfelt. Verandadør er trolig fra samme byggeår som tilbygg.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører - 2

Beskrivelse

Dør til vindfang på tilbygg av treverk med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til en sydvest vendt veranda på omtrent 33 kvadratmeter. Verandaen er belagt med terrassebord og har et rekkverk laget av treverk.
Verandaen er utstyrt med utebelysning, en stikkontakt og en markise for å gi ekstra funksjonalitet og komfort.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp fra veranda ut til hage.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Parkett, laminat, klikkvinyl furugulv.
Veggoverflater av: Trepanel, malte plater.
Himlingsoverflater av: Malte plater , trepanel og strie.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist fuktskader på overflater.

Tilstandsrapport

Parkett i stue har punktvise skader.

Konsekvens/tiltak
• Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av:
Trebjelkelag, betongelementer i tilbygg.

Det ble foretatt målinger av skjevheter i etasjeskille:
Stue 1. et. 10 mm.
Gang 2. et. 35 mm.

Det ble på tilfeldige steder målt takhøyde i rom:
Stue 1. et. 238 cm.
Gang 2. et. 241 cm.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Estimat gjelder for gang 2. et.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pusset teglsteinspipe innvendig, halvdekkende beslag utvendig av metall. Vedovn montert i stue. Sotluke montert i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Pipe og ildsted - 2

Beskrivelse

Åpen peis tilkoblet mursteinspipe.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Åpent ildsted (peis) er tilkoblet mursteinspipe. Røykløpet er plombert i topp med skiferstein, og pipen er derfor ikke i brukbar eller forskriftsmessig stand. Forholdet utgjør et avvik, og ildstedet skal ikke benyttes før pipen er åpnet, kontrollert og klargjort av feiervesen eller annet fagkyndig foretak. Eier opplyser om at feiervesnet har kontrollert pipen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipen må åpnes, kontrolleres og klargjøres av feiervesenet eller annet fagkyndig foretak før ildstedet tas i bruk.

Dersom dette ikke gjøres, er det risiko for røyklekkasje, brannfare og at ildstedet ikke fungerer som forutsatt.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Bygget har kjeller under opprinnelig del. Kjellerveggene er utført i betong/mur.

Det er ikke foretatt hulltaking eller andre inngrep i konstruksjonene. Kjellerens konstruksjon er derfor vurdert ut fra visuelle observasjoner og tilgjengelig informasjon. Det er foretatt fuktmålinger i etasjeskiller av treverk uten å finne forhøyede verdier.



TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av bygningsmassen. Konstruksjonen er kjent for fuktproblematikk.

Tilbygget er fundamentert med krypkjeller. Krypkjelleren fremstår som en ventilert konstruksjon med noe begrenst adkomst igjennom et hull i kjeller vegg. Det er begrenset tilgang til hele krypkjellerens areal på grunn av konstruksjonsutforming og lav høyde enkelte steder. Dette medfører at deler av konstruksjonen ikke kunne inspiseres visuelt ved befaring.

Over krypkjelleren er det montert prefabrikkerte betongelementer som etasjeskiller, opplagret på bærende betongbjelker langs ytter- og/eller innervegger. Løsningen er typisk for denne typen tilbygg og gir en stiv og stabil bærekonstruksjon. Det ble ikke registrert synlige avvik på tilgjengelige flater, som setninger, skjevheter eller skader på betongbjelker eller betongelementer.

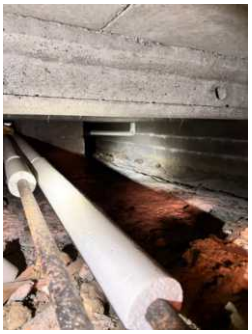
På grunn av den begrensede tilgangen anbefales det å være oppmerksom på forhold som fukt, ventilasjon og eventuelle organiske materialer i de ikke-tilgjengelige delene av krypkjelleren, da slike forhold ikke kunne vurderes fullt ut.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det bør etableres fuktsperre på bakken for å hindre fuktavdamping fra grunnen.
Manglende fuktsperre kan føre til økt fuktighet i krypkjelleren, noe som kan gi risiko for fuktskader, muggdannelse og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



TG 2 Krypkjeller - 2

Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av bygningsmassen. Denne typen konstruksjon er generelt kjent for fuktproblematikk, særlig der ventilasjon, drenering eller fuktsperre på grunnen er mangelfull.

Tilbygget er fundamentert med krypkjeller. Krypkjelleren fremstår som en ventilert konstruksjon med adkomst gjennom kjellervindu i kjellervegg. Det er begrenset tilgang til hele krypkjellerens areal, noe som medfører at enkelte deler av konstruksjonen ikke kunne inspiseres visuelt.

Ved befaring ble det registrert saltutslag på vegger, noe som indikerer fuktvandring gjennom murkonstruksjonene. Over krypkjelleren er det etablert et trebjelkelag med stubbloft, som bærer gulvkonstruksjonen over. Løsningen er vanlig for denne typen bygg og vurderes som konstruktivt hensiktsmessig.

Det ble videre registrert at grunnen i krypkjelleren mangler dampsperre/fuktsperre. Manglende fuktsperre kan gi økt fuktbelastning i krypkjelleren og påvirke tilstøtende trekonstruksjoner over tid. Tiltak for å redusere fuktpåvirkning anbefales vurdert, herunder etablering av dampsperre på grunnen og kontroll av ventilasjonsforholdene.

Det ble utført fuktmåling med protimeter i bjelkelaget, som viste 15,4 %, hvilket ligger innenfor akseptabel verdi for treverk ved måletidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende fuktsperre på bakken.

Konsekvens/tiltak
• Fuktsperre på bakken bør etableres.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte slette innvendige dører.
Skyvedør med glassfelt mellom stue og spisestue, dør med glass og sidefelt i glass mellom vindfang og spisestue.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, baderomsplater på vegger og en himling av trepaneler og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil, lys og benkeskap er også en del av interiøret.

Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har utadslående dør inn til dusjnisje.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.

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

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert på vegg.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.
vedlikehold.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Badet har baderomsplater på vegger og panel på innvendig tak.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varme.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
- Det er avvik:

Baderomsgulvet er tilnærmet flatt utenfor dusjsonen, og det ble registrert planavvik på enkelte fliser som gir opptil 3 mm høydeforskjell. Dette påvirker vannavrenningen i området utenfor dusjsonen, der fallforholdene allerede er begrensede. Høydeforskjellen mellom terskel og sluk er 10 mm, noe som gir et relativt lite fall totalt sett. Når dusjdøren står lukket, vil vann i hovedsak ledes mot sluk, men avrenningen skjer med begrenset effektivitet på grunn av det flate gulvet og lokale ujevnheter. Dette kan føre til at mindre vannmengder blir stående på gulvet ved søl eller ved at vann kommer utenfor dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Tilstandsrapport

Avviket vurderes å ha betydning for funksjon og vannhåndtering. Begrenset fall utenfor dusjsonen, kombinert med lokale høydeforskjeller i flisoverflaten, gir økt risiko for vannansamling og redusert dreneringseffektivitet. Dette kan over tid påvirke konstruksjoner dersom vann blir stående gjentatte ganger.

ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Badet har plastsluk og banemembran.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med nedfelt servant, dusjhjørne, veggmontert toalett.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har ventilasjon med elektrisk styrt vifte, med avtrekk ut.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble målt relativ luftfuktighet i den lukkede veggkonstruksjonen mot våtsone til 38,3 % ved 16,5 ° C, noe som vurderes som et normalt nivå for en slik konstruksjon. Vektprosent i treverk (bunnsvill) var under målbare verdier på befaringsdatoen. Instrumentet som ble benyttet er kalibrert for aktuell tresort (Nordisk gran), og måleresultatene vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert symptom på fuktskader.

Bilder fra innsiden av veggen viser en stripe med noe som kan fremstå som fuktskadet treverk. Det kan ikke fastslås om dette representerer en eldre uttørket skade eller en pågående fuktpåvirkning. Det anbefales derfor å gjennomføre nærmere undersøkelser for å avklare skadeomfang og årsak, slik at eventuelle tiltak kan vurderes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avklare omfang og årsak til den mulige fuktskaden, slik at nødvendige tiltak kan vurderes og eventuelle skader utbedres.
Konsekvensen av å ikke undersøke nærmere kan være at en pågående fuktpåvirkning forblir uoppdaget, noe som kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen og økt risiko for sopp- og råteutvikling.







KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpening mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap ett benkehjørneskap med karusellfunksjon for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt en oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det kjøkkenplater med flisimitasjon som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, komfyr og samt oppvaskmaskin i benk og en nedfelt platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast.
Kjøkken er renovert etter 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrommet har et vegghengt servantskap med en overliggende servant, tilkoblet ett-greps armatur. Over servantene er et vegghengt speil. Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som sparer plass og gir et moderne utseende. Avtreksventilen er plassert i himling, og oppvarming skjer via en veggmontert panelovn.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast(rør i rør) besiktiget i rørskap.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet i boligen er organisert som naturlig ventilasjon. Avtrekksluft fra bad, wc og kjøkken føres over taket eller ut av vegg.

For luftinntak er det installert firkantventil i yttervegg. Dette sørger for at frisk luft trekkes inn i boligen og skaper en naturlig sirkulasjon.

TG IU Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Vann til luft varmepumpe. Radiatorer er frakoblet og fjernet. Varmepumpe varmer opp vann til forbruk. Varmepumpe ligger utenfor takstingeniørs kompetanseområdet. Det anbefales næremere undersøkelser dersom man ønsker å ta anlegget i bruk .

TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Frakoblet.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Ca 300 liters varmtvannstank

Årstall: 2014 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i teknisk rom og på uinnredet loft . Det elektriske anlegget er basert på åpent anlegg. Hovedbryter på 63 Amp, 230 V. Anlegg.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Tidligere salgsoppgave opplyser at sikringskap ble skiftet i 2018.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn. Tidligere salgsoppgave oppgir at grunn er av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dagens drenering vurderes å være fra boligens byggeår. Dreneringens funksjon og kapasitet, foringes over tid. Dette kan påvirke boligens kjeller/underetasje negativt. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn vurderes tilstanden ut fra alder. Estimert levetid på drenssystemet har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand. TG2 er i dette tilfelle basert på alder. Det bemerkes at det på befaringen ikke ble påvist vesentlige skader.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstand, type og løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Manglende kunnskap om dreneringens tilstand og utførelse medfører økt risiko for fuktskader i kjeller/underetasje, noe som kan føre til kostbare utbedringer dersom skader oppstår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygget har grunnmur av betong.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Relativt flat tomt. Det var ikke mulig å vurdere terrengforholdene på tomten fordi tomten var snødekket.
Det ble observert vannansamling ved sørvestre hjørnet av tilbygg, men det er usikkert om dette skyldes tele i bakken eller feil fallforhold. Det anbefales yttligere undersøkelser av terrengforhold når tomten er snøfri.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Boligen har utvendig avløpsrør av støpejern og utvendig vannledning av plast (PEL). Den er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger og har privat vannforsyning via private stikkledninger. Dette innebærer at ledningene fra boligen og frem til påkoblingspunktet i offentlig nett er eierens ansvar når det gjelder drift, vedlikehold og eventuelle reparasjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er nedgravd en oljetank på eiendommen. I tidligere salgsoppgave oppgis det at denne er tom. Det foreligger ikke dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

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

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Rekkverk i trapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Trappen ned til kjeller mangler tilfredsstillende rekkverk, og rekkverkshøyder samt åpninger i eksisterende rekkverk er ikke i henhold til dagens forskriftskrav. Dette bør utbedres for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør også gjennomføres radonmålinger, da det ikke er dokumentert radonsperre i bygget. Manglende tiltak mot radon kan medføre helserisiko for beboere.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Sammenbygget garasje med boligen, fundamentert med støpt plate på mark. Konstruksjon i bindingsverk med utvendig bordkledning. Innvendige overflater består av malte plater og teglforblending. Saltak tekket med takstein, med takrenner og nedløp i metall. Elektrisk garasjeport.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

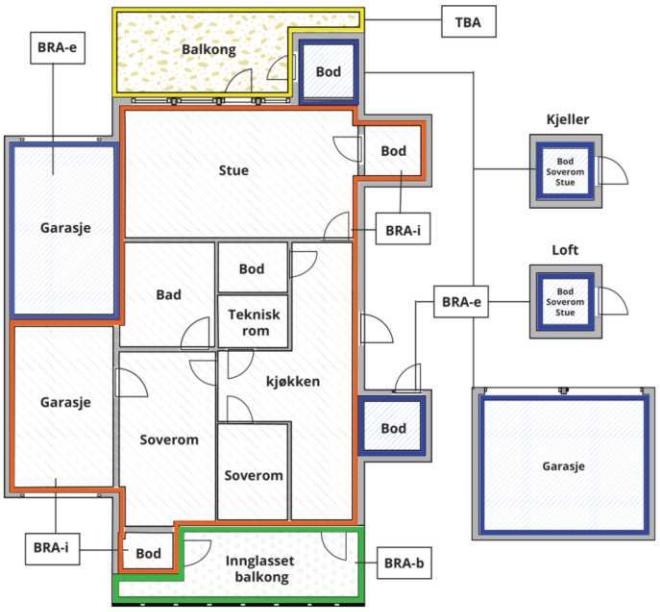
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	59			59	
Etasje	133			133	33
Etasje 2	97			97	
SUM	**289**				**33**
SUM BRA	**289**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Trapperom, uinnredet kjellerrom, gang, teknisk rom, annet, annet 2, annet 3, annet 4		
Etasje	Soverom, entré, toalettrom, bad, kjøkken, spisestue, stue, vindfang		
Etasje 2	Uinnredet loft, trapperom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, annet		

Kommentar

Ca 45m2 av 2.et over garasje og entrè er uinnredet loft, men har gangbart gulv, vegger, tak og målbar høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		23		23	
SUM		**23**			
SUM BRA	**23**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Kledning på garasjen er skiftet ut og vinduer er fjernet.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.2.2026	Ola Sætersmoen	Takstingeniør
	Marthe Sveen-Haug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	167	87		0	1800.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brudehaugvegen 5B

Hjemmelshaver

Sveen-Haug Aleksander, Sveen-Haug Marthe

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Årnes i Nes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Årnes vannverk.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning, grus og belegningsstein.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	16.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Del med takstmann	27.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæring	23.02.2026		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260056

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Marthe Sveen-Haug	Aleksander Sveen-Haug

Gateadresse
Brudehaugvegen 5B

Poststed	Postnr
ÅRNES	2150

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 4

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 29260001

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260056

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenoverte bad i 2019
Arbeid utført av	Aas & Nordal AS, og JB interiør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Av NANNESTAD/RÅHOLT RØRLEGGERBEDRIFT NÆSS

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ja, i tak spisestue. Dette er utbedret med ny taktekking.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dal elektriske har utbedret mangler etter eltilsyn 22. januar 2026.
Arbeid utført av	Dal elektriske AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Utført eltilsyn av Elsikkerhet Norge 22. januar 2026

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	1 lader

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260056

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☐ Nei ☑ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Alle fasader er etterisolert i eksisterende bindingsverk + lektet ut med 5 cm isolasjon ny vindsperre, sløyfer, lekter og ny kledning. Tak over stue i lav del er tekket om med båndtekkingsplater.
Arbeid utført av	Aas & Nordal AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260056

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260056

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe SveenHaug	812a86adef1b0f2ae21872e42b98619d619f55f5	23.02.2026 17:31:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Aleksander SveenHaug	fcefeccc1f7327f2f1abc7e5eeac4a64a34a39df	02.03.2026 10:45:07 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260056

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

enova

Energiattest



Adresse **Brudehaugvegen 5B, 2150 ÅRNES**	
Dato for energimerking **23.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-262643**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **151458742**
Gårdsnummer **167**	Bruksnummer **87**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1950**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **249,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **220,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **286,95 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **343,04 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **80 153 kWh**

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SOLSTAD	Beregnet areal	1800.9
Etablert dato	15.02.1949	Historisk oppgitt areal	1801,6
Oppdatert dato	20.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.12	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	167/87
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	167/87
Kartforretning Kartforretning	12.06.2003	MT		167/87 (1801,6)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	12.06.2003	J02/03698		167/87 (-1117,1), 167/459 (1117,1)
Skylddeling Skylddeling	15.02.1949			167/79, 167/87

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6668287.31	637468.81	0	Ja	1800.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SVEEN-HAUG MARTHE F061095*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kopperudmovegen 36 2032 MAURA	Bosatt (B)
SVEEN-HAUG ALEKSANDER F080290*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kopperudmovegen 36 2032 MAURA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Brudehaugvegen 5 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2150 ÅRNES	Kirkesogn	02070801 Årnes
Grunnkrets	403 Årnes	Tettsted	662 Årnes
Valgkrets	7 ÅRNES		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	151458742		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1965

1: Bygning 151458742: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1965

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	238
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	238
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk	01.01.1965	03.03.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Brudehaugvegen 5B	H0101	167/87	238	6	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	150	0	150	0	0	0
K01	0	48	0	48	0	0	0

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes

Telefon: 66 10 40 00

Utskriftsdato: 24.02.2026

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	167	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brudehaugvegen 5B, 2150 ÅRNES								

Kommentar: Nes kommune har ingen dokumentasjon om når boligen er oppført

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes

Telefon: 66 10 40 00

Utskriftsdato: 24.02.2026

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	167	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Brudehaugvegen 5B, 2150 ÅRNES								

Kommentar: Nes kommune har ingen tegninger av boligen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Utskriftsdato: 17.02.2026

Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	167	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brudehaugvegen 5B, 2150 ÅRNES								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
aa443801	2317	21.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Ja

Alle eiendommer med slamavskiller som eneste rensetrinn skal i nær fremtid oppgraderes i henhold til vedtatte plan for oppgradering.

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.

Ordre: **86791**

Eiendom: **3228-167/87/0 Andel 0**
Brudehaugvegen 5B
2150 Årnes

Ordre 86791

Nes kommune, 23.02.2026 14:55:

Melding fra Nes kommune

Vei, Vannforsyning og avløpsforhold - Eiendommen har offentlig avløp og ikke privat septikanlegg. Vann er fra Årnes Vannverk AS.

Utskriftsdato: 17.02.2026

Nes kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	167	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brudehaugvegen 5B, 2150 ÅRNES								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 985,48 kr
Eiendomsskatt	3 938,00 kr
Feiing	631,00 kr
Renovasjon	6 793,72 kr
Sum	**18 348,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	3010.20	1/1	0 %	3 010,20 kr	0,00 kr
Matavfall 140 ltr	25%	1 stk	403.00	1/1	0 %	403,00 kr	0,00 kr
Restavfall 360 ltr	25%	1 stk	2788.81	1/1	0 %	2 788,81 kr	0,00 kr
Papir 240 ltr	25%	1 stk	591.70	1/1	0 %	591,70 kr	0,00 kr
Tilsynsgeb.fyringsanlegg	0%	1 stk	244.00	1/1	0 %	244,00 kr	0,00 kr
Feiegebyr	0%	1 stk	353.00	1/1	0 %	353,00 kr	0,00 kr
Avløpsgebyr målt forbruk 25% mva	25%	40.5 m3	34.86	1/1	0 %	1 524,82 kr	0,00 kr
Fradrag innbet. avløp 25% mva	25%	-54.5 m3	34.86	1/1	0 %	-2 051,93 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt - bolig	0%	2720700 prom	1.20	1/1	0 %	3 265,00 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	2952.28	1/1	0 %	2 952,28 kr	0,00 kr
Avløpsgebyr målt forbruk	15%	40.5 m3	34.64	1/1	0 %	1 402,84 kr	0,00 kr
Fradrag innbet. avløp	15%	-54.5 m3	34.64	1/1	0 %	-1 887,77 kr	0,00 kr
Akonto avløp	15%	82 m3	34.61	1/1	0 %	2 838,02 kr	0,00 kr
					Sum	**15 433,97 kr**	**0,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 17.02.2026

Nes kommune

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	167	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brudehaugvegen 5B, 2150 ÅRNES								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	4 601 000,00 kr
Skatt	3 264,00 kr
Bunnfradrag	500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.12.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1.2 ‰
Fritak	Ingen

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.

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

Utskriftsdato: 17.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	167	**Bruksnr.**	87	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brudehaugvegen 5B, 2150 ÅRNES								

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
- Kommunedelplaner
- Kommunedelplaner under arbeid

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner bunn
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Bebyggelsesplaner under 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** 1 801 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B1

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2017072
Navn	Kommunedelplan for Årnes 2019-2030

Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2019
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/391/KDP%20%c3%85rnes%20vedtatte%20bestemmelser%2018.6.19%20v1.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 801 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B1

Kommunedelplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2025012
Navn	Kommunedelplan for Årnes 2025-2038
Status	Planlegging igangsatt
Plantype	Kommunedelplan

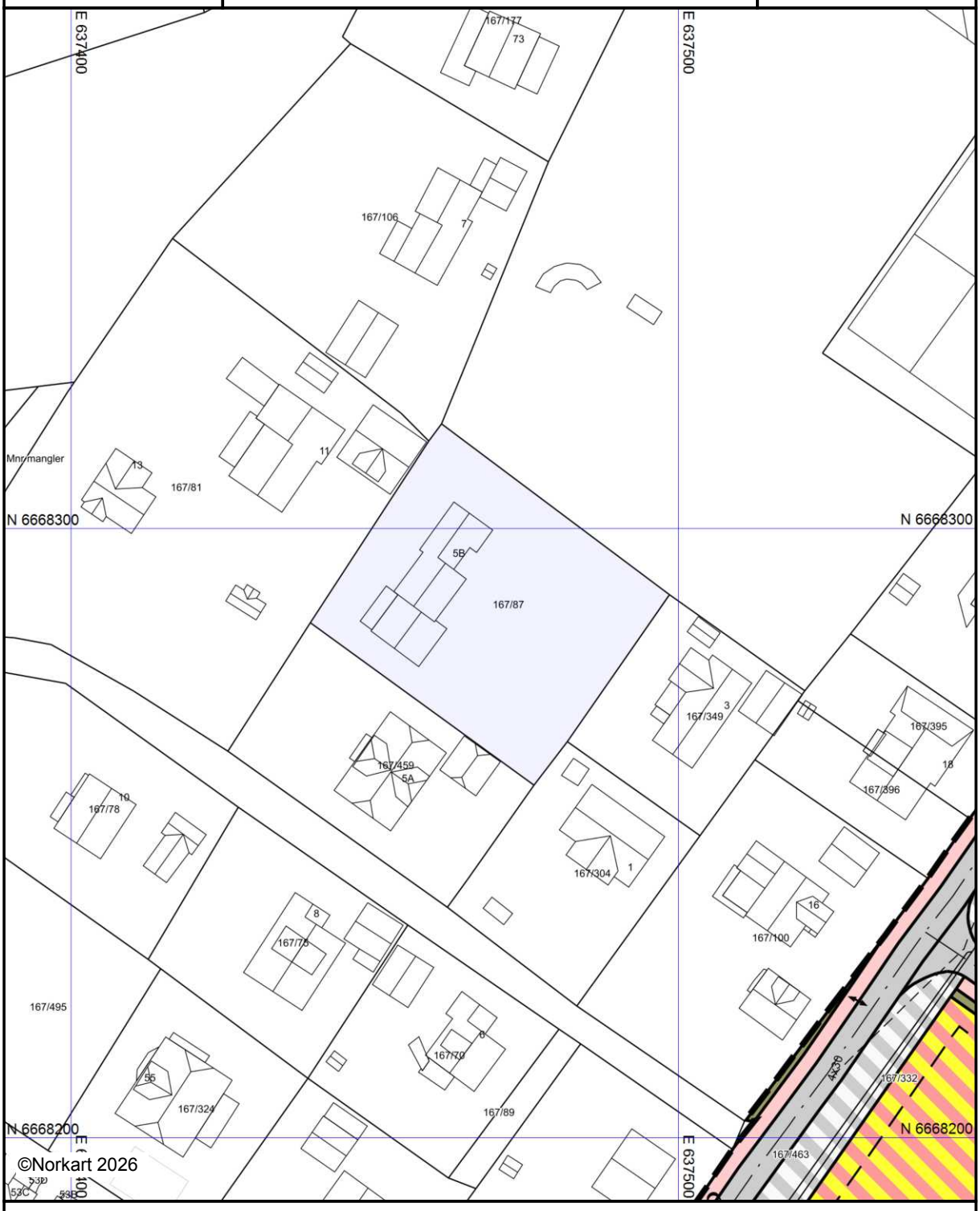
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 167/87
Adresse: Brudehaugvegen 5B
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

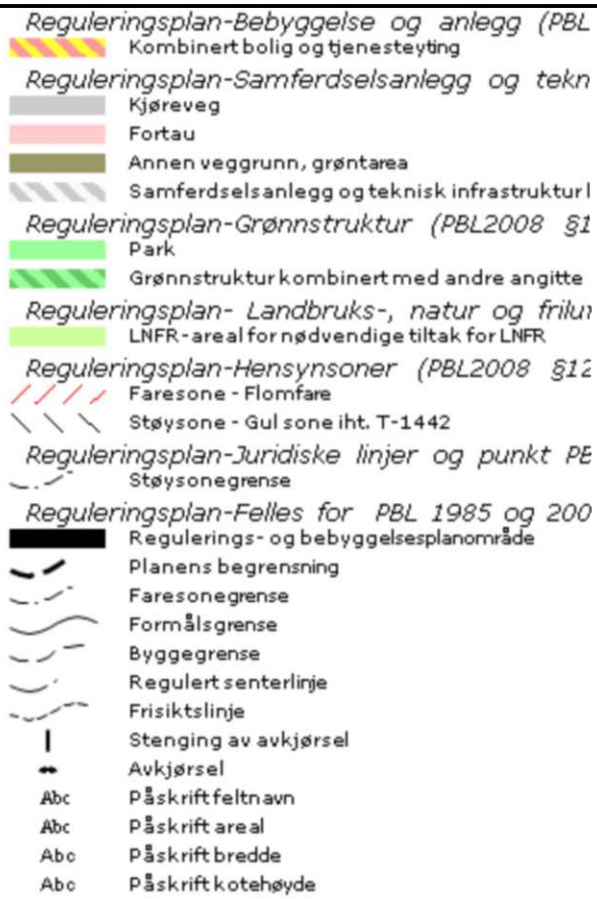
N

UTM-32



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

Tegnforklaring



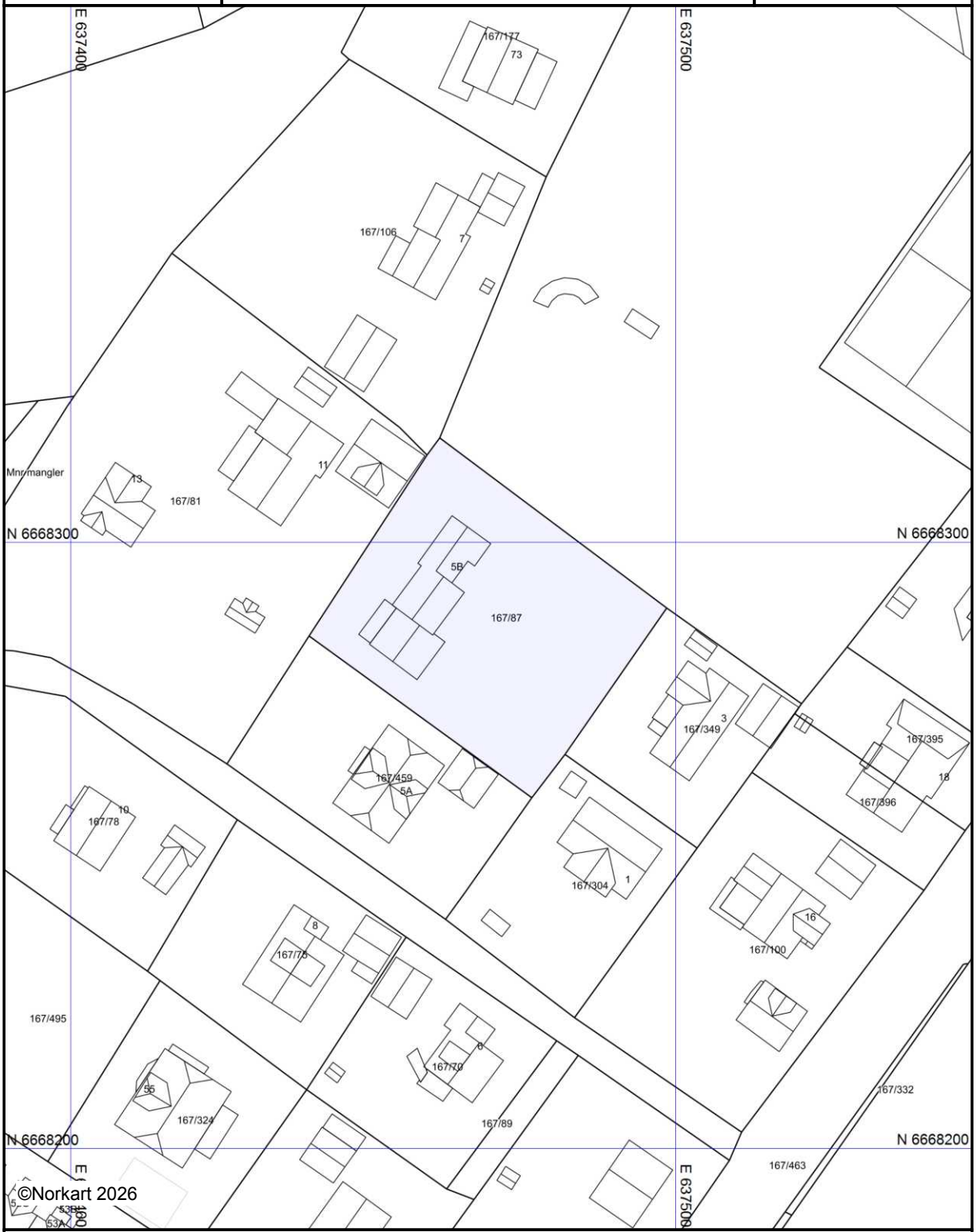
Nes kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 167/87
Adresse: Brudehaugvegen 5B
Utskriftsdato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

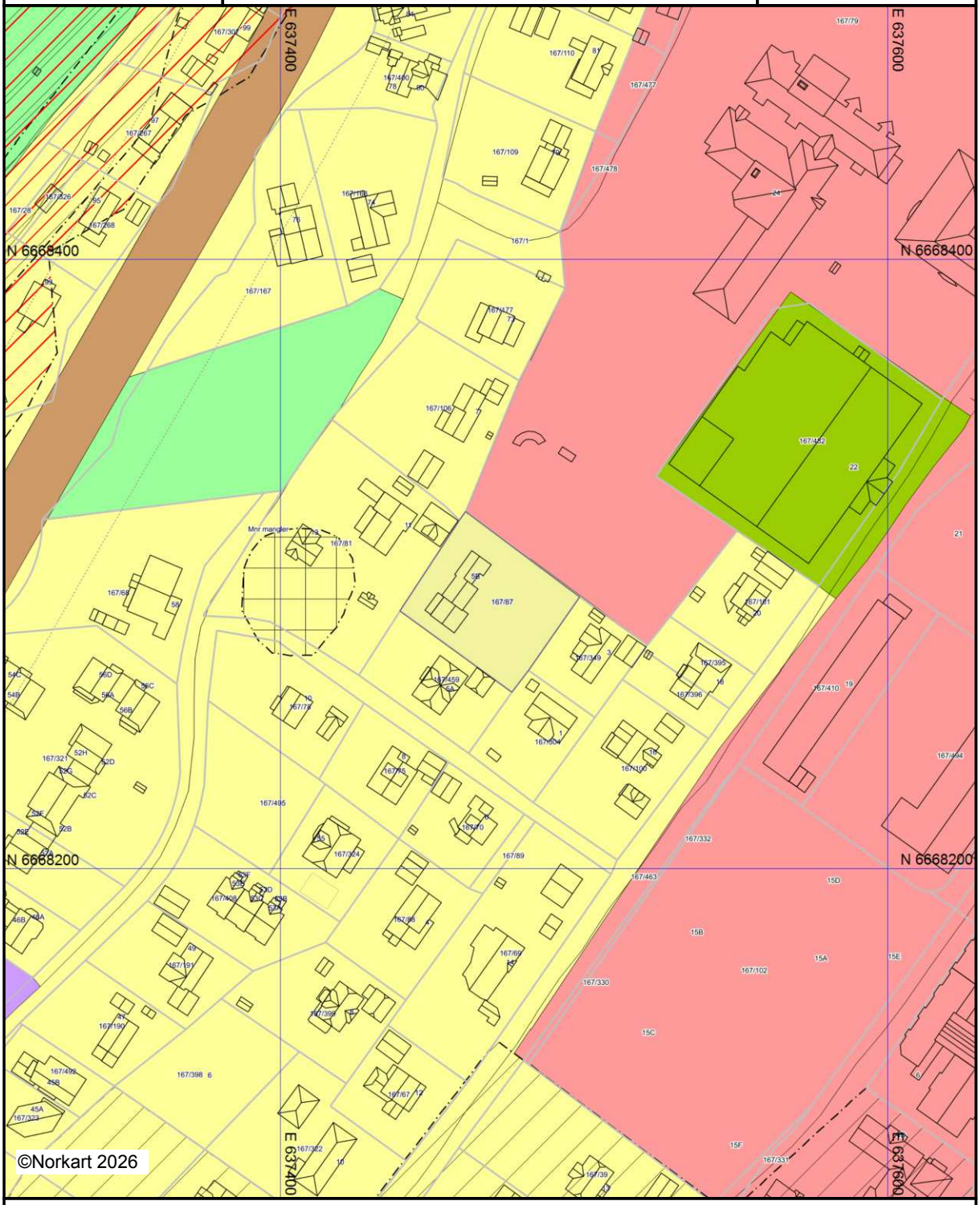
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 167/87
Adresse: Brudehaugvegen 5B
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:2000

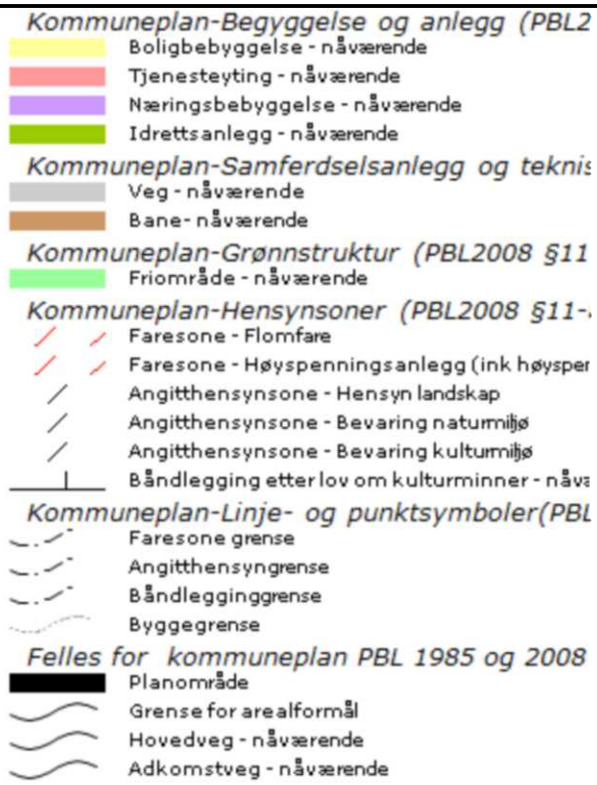
N

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

KOMMUNEDELPLAN FOR ÅRNES 2019- 2030

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER,

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 18.6.19 (SAK 65/19)



INNHOLD

1 Planens hensikt 3
2 Fellesbestemmelser for hele planområdet (pbl. § 11-9) 3
2.1 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner 3
2.2 Plankrav (pbl 11-9, nr. 1) 4
2.3 Utbyggingsavtaler (pbl 11-9, nr. 2) 4
2.4 Teknisk infrastruktur (pbl 11-9, nr. 3) 5
2.5 Rekkefølgekrav (pbl 11-9, nr. 4) 6
2.6 Funksjonskrav (pbl 11-9, nr. 5) 6
2.7 Estetikk (pbl 11-9, nr. 6) 8
2.8 Kulturminner (pbl 11-9, nr. 7) 9
2.9 Dokumentasjonskrav (pbl 11-9, nr. 8) 11
3 Bestemmelser til arealformål 11
Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10) 11
3.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål – S1- 17 11
3.2 Bestemmelser til sentrumsformål 13
3.3 Fellesbestemmelser til boligområder felt B_F1- B_F8. 14
3.4 Bestemmelser til boligområder 14
3.5 Næring-og offentlig/ privat tjenesteyting 15
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-10) 15
3.6 Veg 15
3.7 Parkering SPA 16
Grønnstruktur (pbl. § 11-10) 16
3.8 Atkomst til grønnstruktur 16
3.9 Park 16
3.10 Strandparken 16
Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. § 11-11) 17
3.11 Generelt byggeforbud 17
3.12 Natur- og friluftsområder 17
4 Bestemmelser og retningslinjer til hensynssoner 17
4.1 Hensynssone flomfare H320 17
4.2 Hensynssone høyspenningsanlegg H370 17
4.3 Hensynssone bevaring naturmiljø H560 18
4.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570 18
4.5 Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730_N 19

1 PLANENS HENSIKT

Kommunedelplanen skal tilrettelegge for en bærekraftig befolkningsvekst i Årnes. Årnes skal styrkes som kommunens handelssentrum og kulturelle tyngdepunkt med et bredt og variert tilbud av handel og service, kultur, opplevelser, boliger og arbeidsplasser. Kontakten mellom sentrum og Glomma skal forsterkes og grøntområder videreutvikles. Stedets historiske og kulturelle identitet skal vektlegges.

Kommunedelplanen har et langsiktig perspektiv og skal ivareta helhetlige strukturer på tvers av eiendomsgrenser og etablerte strukturer. Kommunedelplanen skal også bidra til forutsigbarhet for grunneiere og utbyggere.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET (PBL. § 11-9)

2.1 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

2.1.1 Forholdet til kommuneplanen

Arealformål i denne planen med tilhørende bestemmelser gjelder ved motstrid foran arealformål og bestemmelser i arealdelen til kommuneplanen for Nes, vedtatt 24.10.2017.

2.1.2 Forholdet til reguleringsplaner

Kommunedelplanen gjelder foran tidligere vedtatte bebyggelses- og reguleringsplaner hvor det ikke er i samsvar med arealformål.

Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer i sin helhet med mindre annet framgår av denne bestemmelse.

Vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen dersom annet ikke fremgår av kommuneplanens bestemmelser eller det er motstrid i arealformål.

Følgende reguleringsplaner oppheves i sin helhet ved vedtak av kommunedelplanen:

- Bebyggelsesplan Endret del av Runni øst (Planid: 023698011)
- Bebyggelsesplan Runni øst (Planid: 023688021)
- Bebyggelsesplan Vinju, gbnr 167/212 (Planid: 023603011)
- Bebyggelsesplan Sagtomta kvartal 03, 06 og 07 (Planid: 023601031)
- Bebyggelsesplan for Kulturkvartalet (Planid: 023699131)
- Bebyggelsesplan Hansengården (Planid: ikke tildelt)
- Bebyggelsesplan Øvre Drognes B13 (Planid: 023698031)
- Reguleringsplan Rundkjøring v/Årnes bru m/tilliggende arealer (Planid: 023699030)
- Reguleringsplan Øvre Drognes (Planid: 0236697020)

- Reguleringsplan Vaskeritomta (Planid: 0236695010)

2.2 Plankrav (pbl 11-9, nr. 1)

2.2.1 Krav om reguleringsplan

I områder satt av til bebyggelse og anlegg kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstav a, d, k, l ikke finne sted før det foreligger godkjent reguleringsplan. Kommunen kan fravike plankravet for mindre tiltak og for enkel tilrettelegging for friluftsliv i områder avsatt til grønnstruktur.

I områder satt av til bebyggelse og anlegg utenfor sentrumsformålet kan plankravet frafalles ved mindre utbygging og enkel fortetting i eksisterende boligområder for inntil to boenheter med inntil total BRA 200 m^2.

For følgende områder skal det foreligge felles reguleringsplan som omfatter alle områdene nevnt i hvert strekpunkt, før det tillates utbygging innenfor områdene:

- S1-1, S1-2, SV_F4
- S6-1, S6-2, SV_F2, GP_F1
- S9, S10, S11, SV_F1, SV_F3, GP_F2
- BF_4, BOP_F5, G_F3, og ny avkjørsel til eiendommene gnr. bnr. 169/14, 169/16, 169/37, 169/38, del av 170/1, 170/30 samt eventuelle framtidige fradelinger fra nevnte eiendommer.
- BF_5
- GF1, GF4, VS, S12

For øvrige utbyggingsområder, vil kommunen også vurdere behovet for felles planlegging.

2.3 Utbyggingsavtaler (pbl 11-9, nr. 2)

Ved fremtidige reguleringsplaner innenfor planområdet skal bruk av utbyggingsavtale vurderes.

Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

Det kan avtales om (ikke uttømmende liste):

- teknisk infrastruktur, herunder parkeringsanlegg, gater, gang- og sykkelveger, trafikksikkerhetstiltak, overvannsanlegg
- grønnstruktur, herunder friområder, turveger og anlegg for lek, idrett og friluftsliv.
- antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse, nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig
- at kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris
- utbyggingstakt

- forskuttering av kommunale tiltak

2.4 Teknisk infrastruktur (pbl 11-9, nr. 3)

2.4.1 Fjernvarme

For bygninger som oppføres eller der det foretas hovedombygging i samsvar med plan og bygningslovens § 20-1 bokstav a og som ligger innenfor konsesjonsområdet for fjernvarmetilknytning i Årnes, kreves tilknytning til fjernvarmeanlegget til Akershus Energi Varme AS. Det kan gis unntak for tiltak som er mindre enn 500 m^2 BRA.

I tilfeller der det åpenbart ikke er praktisk eller samfunnsmessig forsvarlig, kan kommunens planutvalg (FSK) etter begrunnet søknad vurdere å gi dispensasjon fra tilknytningsplikten. Det skal i slike tilfeller innhentes uttalelse fra fjernvarmeanleggets eier som tillegges vekt i søknadsbehandlingen.

Kommunen kan gjøre helt eller delvis unntak fra tilknytningsplikten der det dokumenteres at bruk av annen alternativ løsning for tiltaket vil være miljømessig bedre enn tilknytning. (pbl 27-5)

Avgrensingen av konsesjonsområdet vises på temakart for konsesjonsområdet for fjernvarme i Årnes.

2.4.2 Overvann

Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at alt overvann innenfor planområdet håndteres i henhold til tre-trinnsstrategien.

Avrenning fra mindre nedbør skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt gjennom infiltrasjon og fordampning, og gjennomgå rensing ved behov, samt utnyttes som ressurs eller som et estetisk element.

Avrenning fra store nedbørmengder opp til 20 års gjentaksintervall skal fordrøyes lokalt på en slik måte at det ikke medfører ulemper på kommunalt avløpssystem eller økt flomfare. Fler funksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes. Påslipp til kommunalt nett skal ikke overstige 1 l/s/daa.

Avrenning fra ekstrem nedbør med 200 års gjentaksintervall skal sikres trygg avledning slik at det oppstår minimal skade ved flomveier. Raviner og andre områder som håndterer overvann i dag må ikke fylles igjen, da disse er viktige flomveier. Ved utbygging og andre tiltak i og rundt en flomvei (jf. temakart drenslinjer), skal det dokumenteres hvordan vannet er tenkt ledet gjennom området og videre til vassdrag eller annen resipient.

Ved beregning av overvannsmengder skal siste anslag på klimafaktor benyttes.

I anleggsfasen tillates det ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing.

2.4.3 Avkjørsler

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøring og parkering, skal skje i samsvar med gjeldende rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveger jfr.

kommuneplanens arealdel. For kommunale veger gjelder til enhver tid gjeldende teknisk norm for utforming av avkjørsler.

2.5 Rekkefølgekrav (pbl 11-9, nr. 4)

2.5.1 Utvikling innenfra og ut

2.5.2 Omlegging av Øvre Hagaveg – SV_F3

Før ny bebyggelse på felt S10, S11, B_F2 og B_F3 kan tas i bruk, skal Øvre Hagaveg legges i ny trasé og nytt kryss på Seterstøavegen/Svarverudvegen/Øvre Hagaveg skal være opparbeidet. I tillegg skal GP_F2 opparbeides i henhold til pkt. 3.10.

2.5.3 Årnes stadion

Før det kan etableres boliger på felt B_F5 skal etablering av ny Årnes stadion med nødvendige idrettsflater, funksjoner og aktivitetsområder være avklart og etablert på felt BKB_F1.

2.5.4 Teknisk og sosial infrastruktur

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før teknisk infrastruktur, nødvendige sikringstiltak mot skred, flom og overvann er etablert. For områder avsatt til boligformål skal utbygging ikke finne sted før skolekapasitet og gangveg/fortau fram til barneskole og ungdomsskole er etablert.

2.5.5 Kabling av høyspentlinje

Før igangsettingstillatelse for ny bebyggelse på felt B_F5 tas i bruk, skal høyspentlinje legges i jordkabel.

2.5.6 Rådhusgata SV_F2

Før ny bebyggelse på S6-1 og S6-2 tas i bruk, skal Rådhusgata mellom Skolegata og Bruvegen opparbeides iht. pkt. 3.6.1.

2.5.7 Aktivitetspark og offentlig forbindelse på S4

Før ny bebyggelse på S4 tas i bruk, skal offentlig aktivitetspark og ny offentlig forbindelse innenfor S4 være etablert iht. pkt. 3.2.

2.6 Funksjonskrav (pbl 11-9, nr. 5)

2.6.1 Byggegrense langs veg og jernbane

Byggegrenser langs jernbane er 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, som vist i plankart.

For fylkesveger der ikke annet er angitt i reguleringsplan, gjelder en generell byggegrense på 50 meter målt fra vegmidte.

Langs kommunale veger og gater i sentrum skal byggegrensen fastsettes i reguleringsplan.

Langs kommunale veger utenfor sentrum er byggegrensen 15 meter målt fra kantlinjen av nærmeste kjørefelt.

2.6.2 Leke- aktivitet- og uteoppholdsareal

Felles utearealer skal tilpasses bruk på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Utforming skal ha høy kvalitet og tilrettelegge for opphold, sosialt samvær og rekreasjon.

Leke- og uteoppholdsareal skal være skjermet mot trafikkfare og forurensning og ikke ha støynivå som overskrider Lden 55 dB . Minst 50 % av lekearealene skal ha sol minst 5 timer ved vårjevndøgn.

Ved boligbebyggelse skal det avsettes minimum 20m^2 i sentrum, og 30 m^2 i øvrige boligområder uteareal pr. boenhet. Minimum 50 % av dette skal være på bakken og felles for alle beboere. Utearealene skal tilpasses beboergruppens behov.

For boligbebyggelse med mer enn 10 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst 4m^2 pr. boenhet, tilpasses de minste barna. Nærlekeplass skal etableres maksimum 50 meter fra boligens inngangsparti og gis en skjermet plassering.

For boligbebyggelse over 25 boenheter skal det i tillegg opparbeides kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa. Kvartalslekeplass skal etableres maksimum 200 meter fra boligen. Hver av disse kvartalslekeplassene skal dekke maksimum 150 boliger.

Der terrenget eller andre praktiske forhold tilsier det, kan uteareal og lekeplasser legges på tak/lokk. Uteoppholdsarealet skal ligge innenfor kvartalet.

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn 4,5 m^2, eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- arealer brattere enn 1:3, smalere enn 5 meter, eller som har direkte sol mindre enn 5 timer ved vårjevndøgn
- arealer med støynivå som overskrider Lden 55dB
- arealer satt av til lekeplass.

Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging, skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

2.6.3 Universell utforming

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettede bygg, kontorbygg, fellesarealer, trafikkanlegg med flere. Felles grøntområder og lekeplasser skal i størst mulig grad gis en universell utforming. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer og forbindelser.

2.6.4 Parkering

Følgende parkeringsnorm legges til grunn:

Formål	Enhet/BRA	Sentrums-sone	Sentrums-nær sone	Randsone	Sykkel
Kontor	pr. 100 m^2 BRA	Maks 1,0 Min 0,5	Maks 1,0 Min 0,5	Maks 1,0	Min 2,0
Forretning, service- og kulturbygg	pr. 100 m^2 BRA	Maks 1,0 Min 0,5	Maks 1,0 Min 1,0	Maks 1,0	Min 2,0
Ene-/tomannsbolig	pr. boenhet	Maks 2,0 Min 1,0	Min 1,2	Min. 1,2	Min 2,0
Rekkehus eller leilighet	pr. 100 m^2 BRA	Maks 2,0 Min 1,0	Min 1,2	Min. 1,2	Min 2,0

Ved oppføring av nye leilighets- og næringsbygg i sentrums- og sentrumsnær sone skal all parkering lokaliseres i kjeller under terreng. Nedkjøringsramper og porter til parkeringskjeller skal unngås i sentrale gater og byrom. Det skal søkes sambruk av parkeringsplasser mellom ulike brukergrupper og bruksformål for å medvirke til størst mulig grad av brukerfleksibilitet og arealeffektivitet.

Parkeringsplasser og ev. tilhørende snuplass skal legges på egen eiendom. Det tillates ikke frikjøp av parkeringsplasser.

Ved etablering av flere enn 10 p-plasser skal minimum 5 % av parkeringsplassene for bil utformes som plasser for personer med nedsatt funksjonsevne. Plassene bør lokaliseres i nærhet av inngangspartier og/eller heis.

For nye flerboligbygg med felles parkeringskjeller/parkeringshus skal en andel av plassene være tilrettelagt med ladepunkt for ladbare biler.

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinngangen til bestemmelsesstedet. Oppstillingsplasser for sykkel skal ha fastmonterte sykkelstativ og muligheter for fastlåsing av sykkel. Andel sykkelplasser som skal være overdekket avklares i reguleringsplan.

2.6.5 Støy og luftforurensning

De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av detaljreguleringer og søknader om tillatelse til tiltak.

2.6.6 Adkomst varelevering og renovasjon

Ved etablering av næringsvirksomhet skal det legges til rette for trafikksikker og effektiv varelevering. Varelevering skal etableres på egen grunn og slik at den ikke hindrer øvrig trafikk og framkommelighet. Rygging må i størst mulig grad unngås.

De samme forutsetninger gjelder for trafikkforhold ved renovasjonspunkt.

2.7 Estetikk (pbl 11-9, nr. 6)

2.7.1 Bebyggelse og anlegg

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som bidrar til en positiv stedsutvikling. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles.

I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan estetiske kvaliteter og tilpasning til omgivelsene for bygg og anlegg sikres i prosjektering og bygging. Redegjørelsen skal minimum omfatte alle nærliggende offentlige arealer, felles uteoppholdsarealer, fasader, materialbruk, fjernvirkning, siktlinjer samt bygningens kantsone. Eksisterende bebyggelse og siktlinjer skal hensynstas. Det skal særlig legges vekt på hvordan bygningens kantsone og fasade til gaterommet utformes.

Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal fremme sammenhenger og historisk tilknytning. Ved utforming av nye bygninger og større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse.

Ny bebyggelse med kvartalsstruktur skal dimensjonene i fasadene søkes brutt opp ved hjelp av varierte høyder, form og fasadeuttrykk, herunder materialbruk.

I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas.

2.7.2 Skilt og reklame

Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i sine omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Formingskriterier:

- Skilt og reklame skal utformes slik at de tilfredsstiller estetiske kvaliteter både i eget design og utforming, samt tilpasses omgivelsene. Dette innebærer at skjemmende farger og utførelser ikke tillates.
- Skilt eller andre reklameobjekter skal ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk.
- Gesims utformet som lysende kasse tillates ikke.
- Roterende, blinkende, flimrende eller på annen måte bevegelig reklameinnretning tillates ikke.
- Markiser med reklame skal avgrenses til vindus- og døråpninger og utformingen skal være tilpasset byggets arkitektur.
- Utsettingsskilt/fotreklame eller andre midlertidige innretninger tillates ikke.

2.8 Kulturminner (pbl 11-9, nr. 7)

2.8.1 Automatisk fredete kulturminner

Ved regulering og ved gjennomføring av tiltak skal behovet for kulturminnekartlegging avklares med kulturminnemyndighetene. Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

2.8.2 Kulturminneregistrerte bygninger

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal følgende kulturminneregistrerte bygninger reguleres til bevaring gjennom bruk av hensynssone med tilhørende reguleringsbestemmelser:

Objekt	Byggeår	Bygningsnr.
167/85, Offiserbrakke, Runni leir	1940-tallet	151461921
167/39, Bolighus, Løvstad	1920-tallet	151459080
167/39, Garasje, Løvstad	1920-tallet	151459099
167/21, Bolighus, Rosenheim	1914	151461905
167/45, Bolighus, Engersborg	1900-tallet	151459021
167/18, Bolighus, Thorshov	1910	151458998
167/44, Bolighus, Kirkeng	1930-tallet	151461603
168/18, Bolighus, Bakkehuset	1916	6969410
168/18, Stabbur, Bakkehuset	ukjent	151461646
168/18, Sidebygning, Bakkehuset	ukjent	151461638
168/58, Kirke, Årnes kirke	1878	151461883
168/55, Hovedbygning, Årnes gård	1860-årene	151461867
168/55, Uthus/fengsel, Årnes gård	1920-tallet	151461859
168/54, Bolighus, Solbraa	1924	151461743
169/45, Bolighus, Munkelien	1920-tallet	151461727
167/13, Bolighus, Sentvedt	1917	151461662
168/86, Bolighus, Glimt	1935	151461522
168/73, Bolighus, Skråstad	1930-tallet	151461506
168/39, Bolighus, Blommenhøy	1920-tallet	151461492
168/40, Bolighus/forretning, Godheim	1920-tallet	151461476
168/30, Bolighus/forretning, Bjørkheim	1920-tallet	151461468
168/45, Bolighus/forretning, Lia	1920-tallet	151461689
168/28, Forretning, Velgården	1957/1960	151461425
168/42, Bolig/forretning, Roa	1920-tallet	151575714
168/48, Uthus/verksted, Auligården	1920-tallet	151461352
168/19, Forretning, Solberggården	1926	6965598
168/11, Forretning, Grøndahlgården	1914	151573576
168/33, Skysstasjon/landhandel/kommunegård, Fagernes	1850	151461018
168/33 Nes Rådhus	1967	151460992
168/47, Forretning, Slettumgården	1921	151461263
168/46, Forretning, Apotekgården Thune	1924	151461247
168/393, Skole, Årnes gamle skole	1921	151461239
168/187, Årnes jernbanestasjon	1862	151461042
168/187, Pakkhuset	1862	151461034
168/187, Meieri, Meierigården	1908	151461131
168/187, Meieri, Meierigården	1908	151461158
169/219, Forretning, Fenstadgården	1914	151460909
169/208, Forretning, Sindregården	1922	151460917

2.8.3 Tiltak på kulturminneregistrerte bygninger

På bygninger som er kulturminneregistrerte innenfor planområdet skal originale fasadeelementer bevares. Dette gjelder kledning, vinduer, dører, detaljering og taktekking.

Bygninger som er kulturminneregistrerte skal bevares og tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. Bygninger skal i utgangspunktet ikke på- og tilbygges, men mindre tiltak kan vurderes dersom det ikke reduserer bygningens verneverdi.

Ved uenighet om bygningens verneverdi, eller redusering av verneverdi innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet eller antikvarisk sakkyndig etter avtale med regional kulturminneforvaltning. (§11-9, 7)

2.9 Dokumentasjonskrav (pbl 11-9, nr. 8)

2.9.1 Grunnforhold

I plan- og byggesaker skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. plan- og bygningsloven § 28.1). Områdestabilitet i arealer avsatt til utbyggingsformål og samferdselsanlegg skal tilfredsstille kravene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra NVE.

2.9.2 Overvann

Ved regulering og senest ved gjennomføring av tiltak skal det dokumenteres hvordan overvann skal håndteres slik at det ikke medfører økt flomfare eller forurensning. Tretrinnsstrategien skal legges til grunn jf. 2.4.2.

2.9.3 Kartlegging naturmiljø

Ved regulering skal det belyses relevante forhold ved naturmangfoldet innenfor planområdet, sannsynlige effekter tiltaket har på naturmangfoldet, og forhold som er viktige i en helthetlig økosystemtilnærming, samt aktuelle avbøtende tiltak og hvordan slike tiltak belastes tiltakshaver, iht. naturmangfoldlovens §§ 8-12. Ved behov skal det gjennomføres kartlegging av naturmangfoldet.

2.9.4 Forurenset grunn

Ved regulering skal det undersøkes og dokumenteres i hvilken grad det innenfor planområdet har vært virksomhet som kan ha forurenset grunnen, det finnes tilkjørte forurensede masser eller det av andre årsaker er grunn til å tro at det er forurenset grunn.

2.9.5 Dyrket mark

Ved regulering av områder med intakt matjordlag skal det foreligge en plan for hvordan matjorda kan brukes til nydyrking eller jordforbedring av landbruksområder i eller utenfor planområdet.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 11-10)

3.1 Fellesbestemmelser for sentrumsformål – S1- 17

3.1.1 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad fastsettes i detaljregulering og angis som BRA

3.1.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelse skal plasseres innenfor formålsgrenser. Detaljert plassering defineres i reguleringsplan.

3.1.3 Utforming

Ny bebyggelse skal forholde seg til den historiske gate- og bebyggelsesstrukturen, eventuelt bidra til tydeliggjøring/tilbakeføring der strukturen er uklar eller fjernet.

Takene skal vurderes som del av stedets taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.

For næringsbygg skal avfallshåndtering og varelevering skjermes mot omkringliggende bebyggelse og fortrinnsvis skje innenfor bygningsmassen.

Ved oppføring av leilighetsbygg skal det velges nedgravde løsninger for avfallshåndtering.

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Det skal legges til rette for å følge opp kommunens vedtatte kildesorteringsløsninger.

3.1.4 Høyder

Innenfor byggeområdene tillates bygg med maksimal bygningshøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng, som angitt i tabellen under. Bygningshøyde inkluderer tekniske installasjoner på tak.

Det skal være variasjon i byggehøyder innenfor hvert delområde. For fordelingen av høyder innenfor hvert felt, skal det tas utgangspunkt i tabellen under. Bebyggelse som reguleres til bevaring skal ikke medregnes ved fordeling av byggehøyder.

Felt	Maks høyde	Tilsvarer antall etasjer	Øvre spenn (maks % - andel bygg)	Nedre spenn (min % - andel bygg)
S1	16 m	5		
S2-3, S7	13 m	4		
S4-5	22 m	7	16-22 m (25 %)	10-13 m (20 %)
S6	25 m	8	16-25 m (15 %)	10-13 m (15 %)
S9	25 m	8	16-25 m (20 %)	10-13 m (20 %)
S10	22 m	7	16-22 m (20 %)	
S11	22 m	7	16-22 m (20 %)	
S12	14 m	4		
S13	21 m	6		
S14	19 m	6 (inntrukket 6.)		
S15	19 m	6 (inntrukket 6.)		Droggetoppen 2
S16	Høyder tilsvarende gjeldende reguleringsplan			
S17	Fastsettes i reguleringsplan			

For beregning av etasjeantall er det gitt en generell etasjehøyde på 4 meter i 1. etasje for næring. Overskytende etasjer er for bolig med etasjehøyde 3 meter.

Det nedre spennet av høydene i ny bebyggelse i områdene S1-1, S1-2, S2, S3, S4, S5, S6-1, S7 og S8 skal henvende seg mot Skolegata, Jernbanegata og Rådhusgata for å bygge oppunder dimensjonene i stasjonsbyens trehusbebyggelse.

3.1.5 Krav til 1. etasjer

Fasader og virksomheter på gateplan ut mot torg og gater skal ha en publikumsrettet virksomhet og en åpen utforming som sikrer dialog. Det tillates ikke lukkede fasader. Første etasje i nye bygg skal ha minimum 4 m brutto etasjehøyde.

Første etasje i Skolegata, Rådhusgata, og Jernbanegata mellom Årnes stasjon og Kirkevegen, skal forbeholdes besøksintensiv virksomhet innen forretning, bevertning, kultur og tjenesteyting.

3.1.6 Kantsone

Kantsoner skal defineres rundt alle bygg i en bredde som er tilpasset gaterommet. Kantsoner skal utformes i samspill med bygningens funksjon på bakkeplan slik at det skapes variasjon i opplevelsen og bruken av by- og gaterommet.

3.1.7 Urbant jordskifte

Innenfor planavgrensingen av kommunedelplan for Årnes skal det ved regulering vurderes fordeling i henhold til jordskifteloven § 3-30.

3.1.8 Avviksområde for støy(pbl § 11-8 a)

Områder i Årnes som er avsatt til nåværende sentrumsformål i kommunedelplanen er definert som avviksområde for bygging av boliger i rød sone/gul sone.

Ved søknad om tillatelse til bygging av boliger i avvikssonen skal det følge med en støyfaglig utredning som viser støynivået utenfor vinduer på boligen og på uteområder. Beregningene skal vise støynivå med støyskjermingstiltak og støynivå uten støyskjermingstiltak.

Det kan ikke gi ferdigattest for boliger før følgende er dokumentert:

- Alle leilighetene skal ha minst et soverom der støy utenfor vindu er Lden55dB eller lavere. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål (stue og soverom) i hver leilighet skal ha vindu mot side der støyen er Lden55dBeller lavere.
- Alle leiligheter hvor ett eller flere rom til støyfølsom bruksformål kun har vinduer mot støyutsatt side (gul sone eller rød sone) må ha balansert ventilasjon.
- Alle leiligheter skal ha tilgang til uteplass der støyen er Lden55dB eller lavere. Innglasset veranda/vinterhage (må kunne åpnes), kan godkjennes som en del av uteareal.

3.2 Bestemmelser til sentrumsformål

S4

På S4 skal det opparbeides en offentlig plass for lek, aktivitet og opphold på minimum 1 dekar. Minst 30 % av aktivitetsområdet skal beplantes. Det skal etableres en ny offentlig gangforbindelse mellom Jernbanegata og Rådhusgata i minimum 6 meters bredde.

S12

Ny bebyggelsesstruktur skal ivareta to siktsektorer med minimum 10 og 13 meters bredde mellom jernbanen (Stasjonen) og Glomma for å ivareta sikten til elverommet fra sentrum.

3.3 Fellesbestemmelser til boligområder felt B_F1- B_F8.

3.3.1 Utnyttelse

Utnyttelsesgrad fastsettes i detaljregulering og angis som BRA.

3.3.2 Bebyggelsesstrukturer

Innenfor de ulike delområdene tillates følgende typologier:

Felt	Boligtypologi
B_F1– B_F2	Leilighetsbygg, punkthus/lameller
B_F3	Konsentrert småhusbebyggelse, rekkehus.
B_F4	Leilighetsbygg (30 %), rekkehus/kjedet enebolig (70 %)
B_F5	Leilighetsbygg (80 %), rekkehus/flermannsboliger (20 %)
B_F6- B_F8	Småhusbebyggelse

3.3.3 Høyder

Innenfor byggeområdene tillates bygg med maksimal bygningshøyde, målt fra gjennomsnittlig planert terreng, som angitt i tabellen under. Bygningshøyde inkluderer tekniske installasjoner på tak.

Felt	Maks høyde
B_F2	14 m
B_F3 – B_F4	Fastsettes i reguleringsplan
B_F5	11 m
B_F6 – B_F8	Fastsettes i reguleringsplan

For felt B_F1 tillates oppført bebyggelse i 17,5 m høyde for maksimalt 15 % av bebyggelsen, 14 m for 70 % av bebyggelsen og 10,5 m for 15 % av bebyggelsen.

3.3.4 B_F2 og B_F3

Ved regulering på felt BF_3, BF_4 skal det hensyntas mulighet for undergang under jernbanen og Nedre Hagaveg for gående og syklende.

3.4 Bestemmelser til boligområder

3.4.1 Gangforbindelse B_F5

Over feltet BF_6 skal det etableres en sammenhengende offentlig tilgjengelig gangforbindelse fra Salemsvegen til Kjuushagen. Forbindelsen skal plasseres og utformes med særlig tanke på å fungere som skoleveg.

3.4.2 Eksisterende småhusområder, B1

I småhusområder B1 tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt.

Følgende høyder tillates: Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak

menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng, angis med kotetall.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m^2 per plass. Parkeringsplass/garasje medregnes i bebygd areal (BYA). Parkeringsplasser og manøvreringsareal skal legges på egen eiendom. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke.

Ved fortetting i eksisterende boligområder skal minimum tomtestørrelse for eneboliger være 600 m^2 og for flermannsbolig (inntil 4-mannsbolig) 1000 m^2.

3.5 Næring-og offentlig/ privat tjenesteyting

3.5.1 Runni og Årnes Næringspark

Det tillates ikke detaljvarehandel i områdene. Områdene er primært for næringsvirksomhet forstått som lett industri, håndverks- eller lagervirksomhet, Det kan tillates plasskrevende varehandel.

3.5.2 BOP_F1 og O2 (Runni)

Området skal planlegges med offentlig/privat tjenesteyting og bolig. Andel bolig avklares i reguleringsplanarbeid for del av Runni.

3.5.3 BOP_F3 Svarverud

Området er avsatt til offentlig/privat tjenesteyting. En eventuell endring til boligformål må vurderes i senere reguleringsplanarbeid.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-10)

3.6 Veg

Utforming av veganlegg skal detaljeres i reguleringsplan.

For utbyggingsprosjekter som berører fylkesvegnettet skal tiltakshaver utarbeide en teknisk plan som grunnlag for reguleringen etter gjeldende krav og retningslinjer. Teknisk plan må være godkjent av Statens vegvesen før reguleringsplaner blir lagt ut til offentlig ettersyn.

3.6.1 Rådhusgata SV_F2

Rådhusgata skal være stengt for gjennomkjøring mellom Bruvegen og Skolegata. Forbindelsen skal forbeholdes gående og syklende. Det tillates opparbeidet kjørbar atkomst til S6_1, S6_2 og S7.

3.6.2 Bruvegen SV_F1

Det skal etableres separat anlegg for gående og syklende langs Bruvegen. Løsning fastsettes i reguleringsplan.

3.6.3 Det etableres rundkjøring som erstatter 2 T-kryss på FV175, Nes VGS, Nes svømmehall m.fl. og Årnes barneskole, Runni ungdomsskole m.fl.

Forbindelse for gående og syklende vurderes samtidig med fokus på målpunkter, trafikksikkerhet (krysningspunkter) og trygghet (lys mm).

3.6.4 Som et alternativ til foreslått løsning for omlegging av Øvre Hagaveg (pkt. 2.5.2) vurderes en løsning med trase fra nybygd rundkjøring i Øvre Hagaveg med undergang under jernbanen og adkomst inn i Nedre Hagaveg.

3.7 Parkering SPA

Områdene skal benyttes til parkering og samferdselsanlegg. Det skal etableres tydelige skiller mellom areal for gående, parkering og kjørebane. Større parkeringsflater skal brytes opp i soner adskilt med beplantning.

Grønnstruktur (pbl. § 11-10)

3.8 Atkomst til grønnstruktur

I regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftsområde sikres/etableres.

3.9 Park

Øvre Hagaveg/Bekkeparken GP_F2

Ved omlegging av Øvre Hagaveg skal den historiske vegtraséen inn mot sentrum utvikles til et offentlig parkområde. Forbindelsen fra Øvre Hagaveg til Bruvegen skal opparbeides for gående og syklende. Minst 20 % av arealet skal beplantes.

Atkomst til S9 og S10 tillates etablert gjennom feltet.

3.10 Strandparken

Felt GF4 reguleres til offentlig friområde. Det tillates kun oppført nye bygg og tiltak som skal være tilgjengelige for allmennheten. Utearealene opparbeides som park og festplass, med fasiliteter som f.eks. skatepark og sandvolleyballbane. Det tillates ikke arealbruksformål eller tiltak som hindrer allmenn bruk og offentlig tilgjengelighet.

Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl. § 11-11)

3.11 Generelt byggeforbud

I LNF-områder er det ikke tillatt med bygging, fradeling og bortfesting av spredt bolig-, fritids og ervervsbebyggelse som ikke er basert på landbrukets ressursgrunnlag.

Endring, tilbygg og påbygg av bestående, godkjent boligbebyggelse i LNF-områdene, samt oppføring av frittliggende anneks, boder og garasjer som ikke benyttes til beboelse, kan tillates etter søknad hvis det ikke er i strid med viktige landskaps- og naturvernhensyn og utbyggingen er løst på en, etter kommunens vurdering, estetisk tilfredsstillende måte.

Det skal her bl.a. tas hensyn til omgivelsene hva gjelder form, farge, plassering og størrelse. Tiltaket skal ikke være dominerende i landskapet.

Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl. § 11-11)

3.12 Natur- og friluftsområder

Småbåthavn VS

Utvidelse og etablering av småbåthavner og fellesanlegg kan bare tillates med hjemmel i godkjent reguleringsplan. Småbåthavners landanlegg skal være åpne for allmennhetens ferdsel til fots.

Tømmetank for båter og bobiler tillates oppført uten reguleringsplan.

4 BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

4.1 Hensynssone flomfare H320

Ved regulering eller gjennomføring av tiltak innenfor hensynssone må det framlegges dokumentasjon på at planområdet er sikret mot flom og oversvømmelse. Dette kan for eksempel gjøres ved vannlinjeberegning for å fastsette flomsikkert nivå langs vassdrag eller tilrettelegging av flomvei på terreng fra vassdrag som er helt eller delvis lukket.

Alle tiltak innenfor angitt hensynssone skal dimensjoneres og sikres for å tåle en eventuell 200-årsflom i samsvar med gjeldende føringer fra NVE.

Innenfor hensynssone for flomfare skal dokumentasjon av hvordan flomhensyn er ivaretatt følge alle plan- og byggesaker.

I alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal gjenåpning vurderes.

4.2 Hensynssone høyspenningsanlegg H370

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings

luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm.) Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyn tas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

4.3 Hensynssone bevaring naturmiljø H560

Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø H560_1, skal det ikke utføres tiltak som gjør skade på naturmangfoldet. Det tillates ikke utgraving, eller tilførsel av masser på land og i vann. Hogst og rydding av vegetasjon tillattes kun for vedlikehold av friluftsområdet og eksisterende tursti. Fjerning av fremmede arter tillates.

Innenfor hensynssone H560_2 skal eksisterende eiketre bevares, jf. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldlovens § 53. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.

4.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø H570

Stasjonsbyen Årnes H570

Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen skal søkes bevart og istandsettes etter antikvariske prinsipper.

Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.

Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen skal tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.

Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker og gårdsdammer bør bevares så langt det lar seg gjøre.

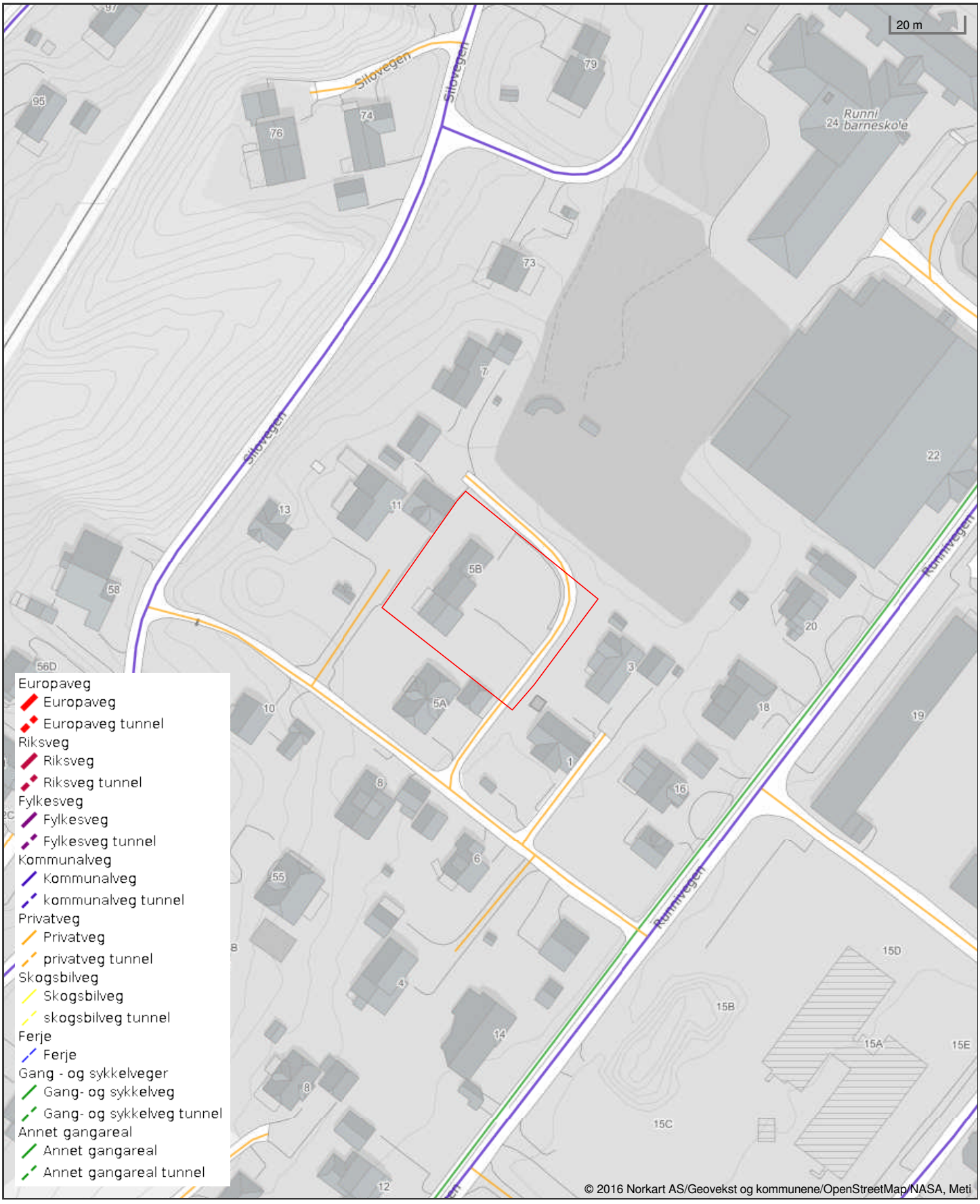
4.5 Båndleggingssone – båndlegging etter lov om kulturminner H730_N

Gravminner i Brudehaugveien (ID70611) og Doktor Øverlands Alle (ID22164)

Det tillates ikke tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme gravminnene eller fremkalle fare for at dette kan skje.

Utskriftsdato: 17.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 3228 - 167/87//



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

Ledningskart

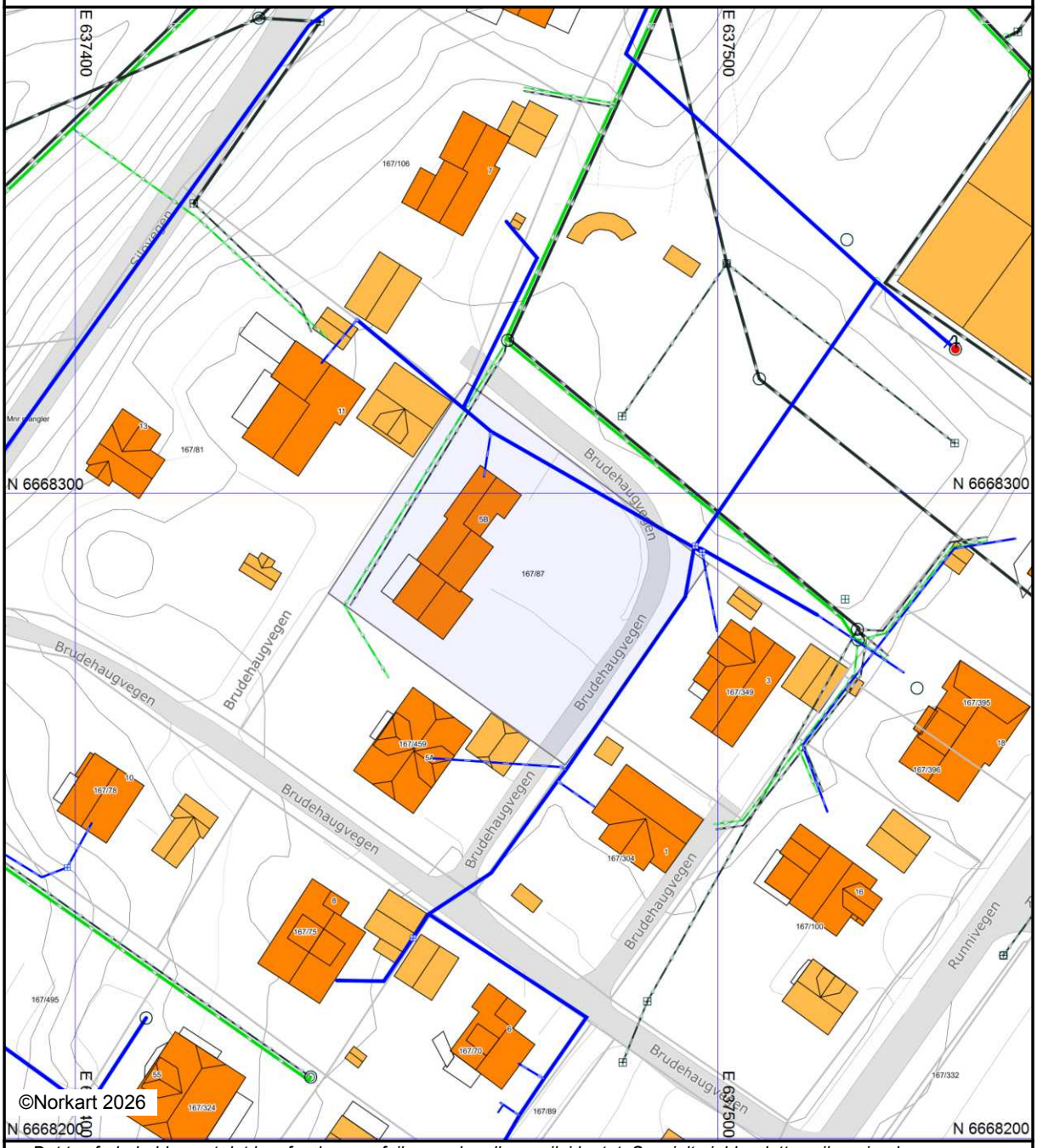
Eiendom: 167/87
Adresse: Brudehaugvegen 5B
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

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.



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.

Nes kommune

Grunnkart

Eiendom: 167/87
Adresse: Brudehaugvegen 5B
Dato: 17.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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.

1736 - Kg 29/8

Stemplet med kr. 35.—

S k j ö t e.

Undertegnede Arne Renberg skjöter og overdrar herved til Erling Nilsen min eiendom Solstad, gnr. 167, brnr. 87 i Nes.

Kjöpesummen kr. 3.300,- -kronertretusentrehundrede 0/looer avgjort på omforenet måte.

Den solgte eiendom må bare bebygges villamessig.

Aiguilles (H.A.) den 22. aug. 1949.
France

A. Renberg (sign.)

Vi bekrefter herved at Arne Renberg egenhendig har undertegnet skjötet og at han er over 21 år:

M. Turey (sign.)

Nicole Renberg (sign.)

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:
Brudehaugvegen 5B, 2150 Årnes
Gnr. 167, Bnr. 87, Nes kommune.

Oppdragsnummer:
121260056

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Fredrick Jansen

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

E-post: fredrick.jansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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