PRIVATMEGLEREN

JERPSETVEGEN 30

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

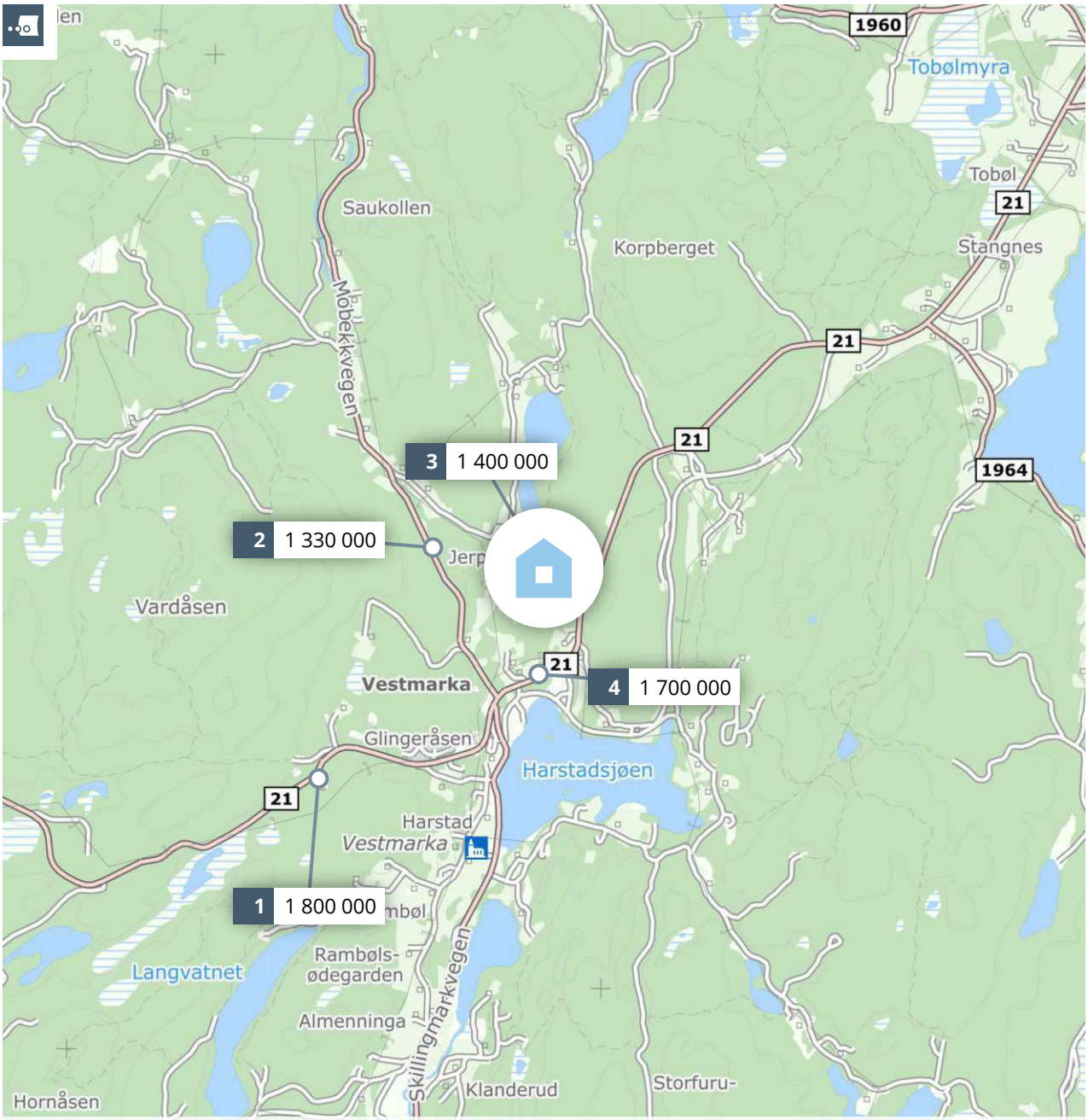
Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

JERPSETVEGEN 30

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 24.08.2026

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: Øyvind Sægrov.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Jerpsetvegen 30, 2233 VESTMARKA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1979

GNR 11 BNR 109 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3416 EIDSKOG GRUNNKRETS JERPSET

Verdivurdert til

1 890 000

-	1 890 000	9 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	210 m²	151 m²	- m²	56 m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1979

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	1

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Vestmarkavegen 1190 181 m² 1969 1 535 m² 3 sov	02.06.2026	1 950 000	**1 800 000**	0	1 800 000	**9 945**
2 Mobekkvegen 113 117 m² 1946 1 448 m² 2 sov	26.09.2018	1 350 000	**1 330 000**	0	1 330 000	**11 368**
3 Jerpsetvegen 30 149 m² 1979 1 745 m² 3 sov	17.11.2017	1 390 000	**1 400 000**	0	1 400 000	**9 396**
4 Vestmarkavegen 999 140 m² 1943 1 296 m² 2 sov	17.06.2024	1 800 000	**1 700 000**	0	1 700 000	**12 143**

Velkommen til Jerpsetvegen 30 – en romslig og landlig beliggende eiendom i Jerpsetgrenda på Vestmarka. Her får du en enebolig med tre soverom, stor stue, nyere kjøkken, bad og separat toalettrom, i tillegg til gode utearealer på en eiet tomt på 1 745 m². Eiendommen byr også på en stor terrasse, dobbelgarasje og et romslig redskapshus som gir svært gode muligheter for oppbevaring. Et fint alternativ for deg som ønsker god plass både inne og ute, med landlige omgivelser rundt deg.

Høydepunkter:
- Varmepumpe
- Nyere kjøkken fra 2020
- Bad samt separat toalettrom
- Stor, eiet tomt på 1 745 m²
- 3 soverom og romslige oppholdsrom
- Landlig og usjenert preg på Vestmarka

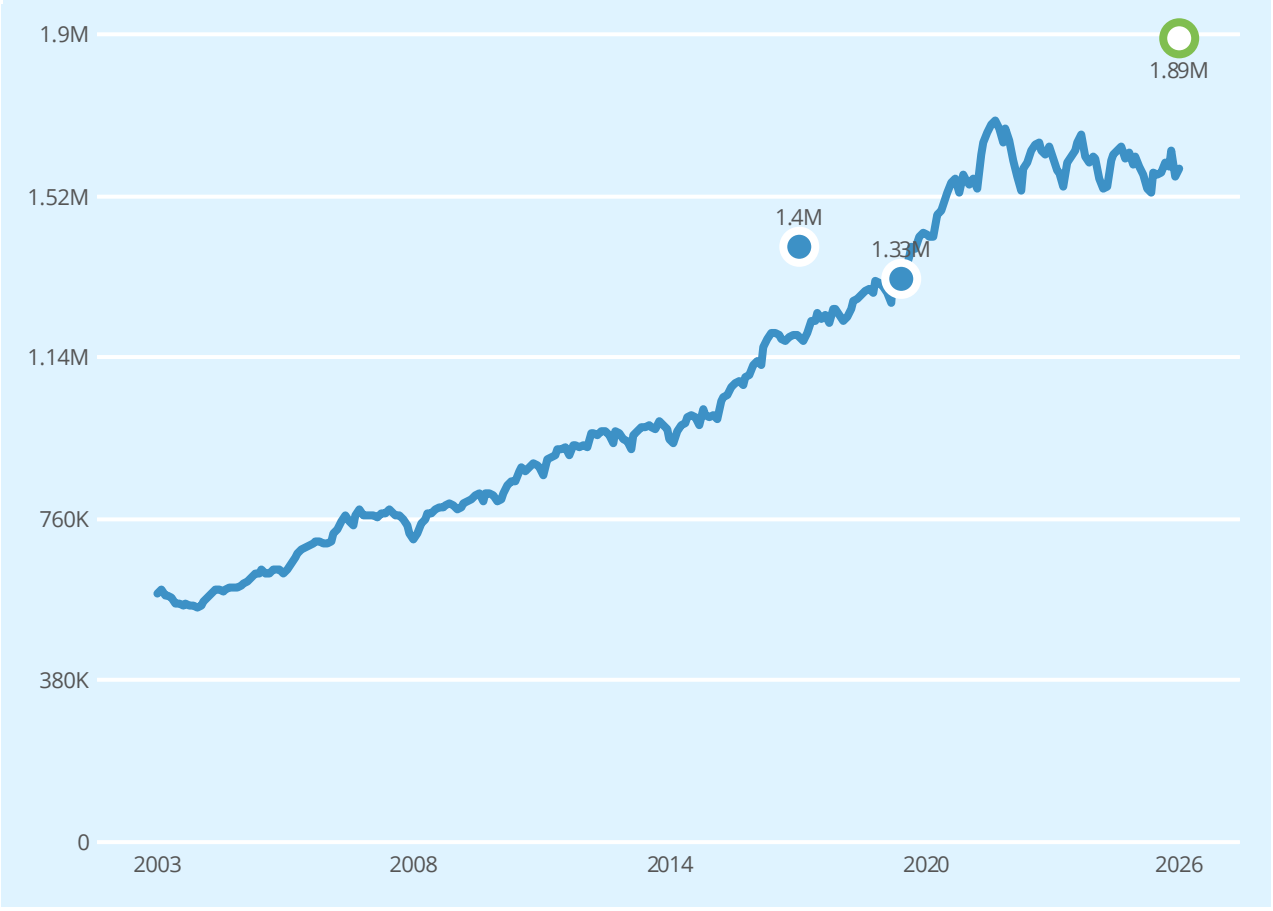
E-taksten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger fra eier, fremlagt dokumentasjon og visuell befaring. Megler har ikke foretatt kontrollmåling av arealer eller kontrollert offentligrettslige forhold, herunder byggetegninger da vi ikke har mottatt dette fra kommunen. Det tas forbehold om at opplysninger om areal og rombruk kan avvike fra faktiske og/eller godkjente forhold.

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.08.2019	05.03.2020	24.03.2020	1 500 000	1 325 000	0	1 325 000	2
22.09.2017	17.11.2017	29.12.2017	1 390 000	1 400 000	0	1 400 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Eneboliger til salgs i EIDSKOG kommune nå

20
eneboliger til salgs

2.4M
2 314 000 Prisantydning i snitt
2.2M

Annonsene har i snitt ligget ute i
83
dager

Eneboliger solgt i EIDSKOG kommune siste 3 mnd

19
eneboliger solgt

2.2M
2 134 000 Prisantydning i snitt
2 074 000 Salgspris i snitt
2.0M

Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 2.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

19 698 Innlandet fylke i snitt siste 3 mnd

12 362 EIDSKOG kommune i snitt siste 3 mnd

9 000 Jerpsetvegen 30 Totalpris 1 890 000

Tilstandsrapport

Enebolig
Jerpsetvegen 30 , 2233 VESTMARKA
EIDSKOG kommune
gnr. 11, bnr. 109

Sum areal alle bygg: BRA: 361 m² BRA-i: 210 m²



Befaringsdato: 12.08.2026 **Rapportdato:** 20.08.2026 **Oppdragsnr.:** 13998-1536 **Eiendomsverdi ref nr:** SU1340

Autorisert foretak: Fagersand AS **Sertifisert Takstingeniør:** Henning Fagersand

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Fagersand AS

Fagersand AS er medlem av Norsk Takst og har tilhold på Setskog i Aurskog Høland kommune og utfører takst- og konsulent oppdrag, samt uavhengig kontroller på indre deler av østlandet.
Takstingeniør Henning Fagersand har ca. 30 års erfaring fra bygningsbransjen, som tømrer og byggmester og 7 års erfaring som praktiserende takstingeniør.
Utdannet gjennom Norsk Takst og er sertifisert for tilstandsrapport for bolig, verditakster, skade- og reklamasjons takster.



Rapportansvarlig

Henning Fagersand

Uavhengig Takstingeniør

henning@fagersand.no

920 57 576

Sertifikater

- Bolig verdi
- Bolig tilstand
- Skade
- Skjønn
- Naturskade

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

FORENKLET SAMMENDRAG AV TILSTAND BOLIG.
Enebolig fra 1979, med flere oppgraderinger.
Utvendige overflater med taktekking, kledning og veranda har en normal god tilstand.
Innvendige overflater i 1.etasje er delvis oppgradert, der eldre overflater har slitasje og bør fornyes.
Eldre vinduer nærmer seg oppgradering, selv om de fungerer til sin hensikt.
Bad og kjøkken er oppgradert.
Underetasje med innredet og uinnredet del har slitasje på overflater og det er registrert høy fuktighet, som tilser at det må gjøres tiltak.
Det er generelt noe behov for modernisering av flere rom og overflater.
Det må legges til grunn at det er en eldre bygning og det kan være avvik eller svekkelser som ikke har kommet frem i rapporten.

Dette er forenklet sammendrag og det henstilles sterkt å sammenholde dette med de respektive punktene i rapporten for å få et komplett bilde av objektet.

Enebolig - Byggeår: 1979

UTVENDIG Gå til side

Grunnmur av sementblokker.

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og liggende i gavlspisser.
Underetasje med pussede murvegger.

Saltak med W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Isolert med mineralull og løsull.
Taktekking av takshingel.
Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Vindskier av tre med beslag.
Takstige til pipe med helbeslag.

Trevinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass på fastkarmvinduer i stue.
Koblede trevinduer i gang til underetasje.

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré.
Terrassedør av tre med pvc beslag utvendig og 3-lags isolerglass fra stue til veranda.

Veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, fundamentert til støpte søyler.
Overbygget inngangsparti med betonggulv og opphøyet tregulv, levegg med vinduer.

INNVENDIG Gå til side

Overflater 1.etasje.
Gulvene er i hovedsak av laminat og belegg.
Overflater på vegger er i hovedsak av malt trepanel, MDF plater og tapetserte plater.
Overflater på himlinger (innvendig tak) er i hovedsak av tak-ess plater og malte plater.

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjellerrom.
Tilkoblet vedovn i stue.

Delvis innredet underetasje med innvendig og utvendig tilgang.
Yttervegger er av sementblokker og det er støpt plate på mark i den innredede delen,
Innredet del har delvis belegg på gulv, utforede vegger med tapetserte eller malte plater og trepanel i himlinger.
Uinnredet del har tilgang fra vaskerom har jord og fjell på grunn, vegger av sementblokker, isolert innervegg og trepanel i himlinger.
Grunn er dekket med veiduk e.l.
Ventilert med klaffeventiler i vegger.
Innredet del består av trapperom, eldre vaskerom, gang, sanitærrom (tidligere bad) med badstue og et tidligere eldre kjølerom, samt tilgang til uinnredet kjellerrom.

Rett tretrapp med åpne trinn.

VÅTROM Gå til side

Bad 1.etasje.
Malt strie på vegger og tak-ess plater i himling.
Vinylbelegg på gulv med oppkant mot vegger og terskel.
Det er plastsluk med klemt belegg delvis under kabinett.
Det vanntette sjiktet i våtrommet er synlig og består av malt strie på vegger og vinylbelegg på gulv.
Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap, veggskap og dusjkabinett.
Oppvarming med elektrisk ovn.
Det er naturlig ventilering med ventil i himling og spalte for tilluft under dørblad.

Vaskerom underetasje.
Vaskerommet har støpt gulv med plastsluk, trevegger og utforede vegger med tapetserte overflater, himling er av trepanel.
Ytterdør med glass ut, fyllingsdør til uinnredet kjeller.
Utstyr består av utslagsvask i plast og benk med opplegg for vaskemaskin.
Avtrekksventilasjon med åpent røranlegg.

KJØKKEN Gå til side

Nyere kjøkkeninnredning med glatte fronter, over og underskap, høyskap, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, tapetserte plater på vegger og tak-ess plater i himling.
Sanitærutstyret består av frittstående toalett og servant med underskap.
Naturlig ventilering med ventil i himling.

Badstue i underetasje med tilgang fra tidligere bad.
Badstua har betonggulv, vegger og himlinger av trepanel, benker av tre.
Veggventil mot kjellerrom.
Elektrisk badstueovn.

Beskrivelse av eiendommen

Finerdør.

Eldre kjølerom i underetasje.
Rommet har eldre kjøleromsdør og aggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlige vannrør av kobber.
Stoppekran er plassert på vaskerom.

Synlige avløpsrør av plast.
Staking kan gjøres fra åpent røranlegg i underetasje.
Avløpslufting er vurdert til å være ført opp i takhatt.

Det er avtrekksventilasjon fra flere rom, enheten er plassert i underetasje.
Det er i tillegg en vifte over vedovn, som fordeler varme i boligen, der motor kan være på møneloft og pakket inn med isolasjon.

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue.

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt og trykktank.

El-anlegg med skjult og åpent ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i bod, 1.etasje, sikringsskap for underetasje og inntaksskap i underetasje.

Røykvarslere og brannslukningsapparat er ivaretatt.

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i underetasje.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av løsmasser og fjell.
Det er gjort tiltak med grunnmursplast, singlet mot grunnmur og takvann er ledet vekk fra bygning.

Terrenget rundt boligen er kupert, der deler av fjell heller mot grunnmur fra sør og inn i kjellerrom.

Vanntilførsel fra privat borebrønn og privat avløp til tett tank med slamavskiller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, iht. kommunen.

Garasje

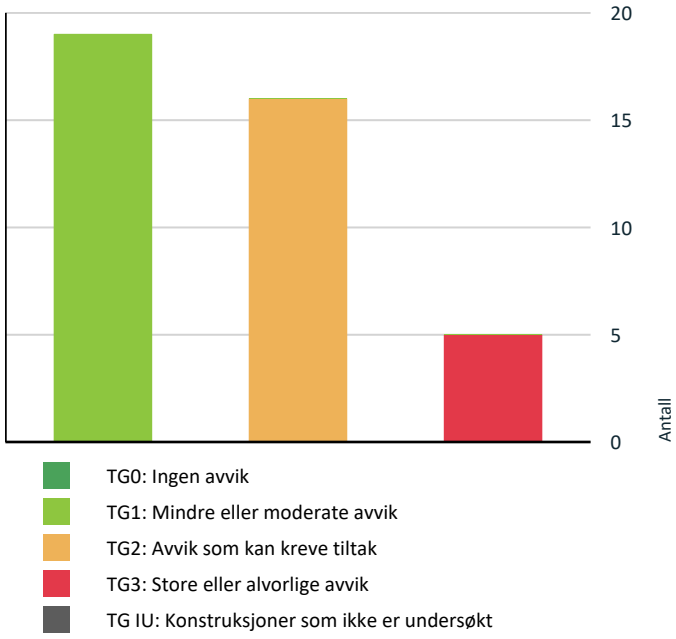
- Det foreligger ikke tegninger

Redskapshus

- Det foreligger ikke tegninger

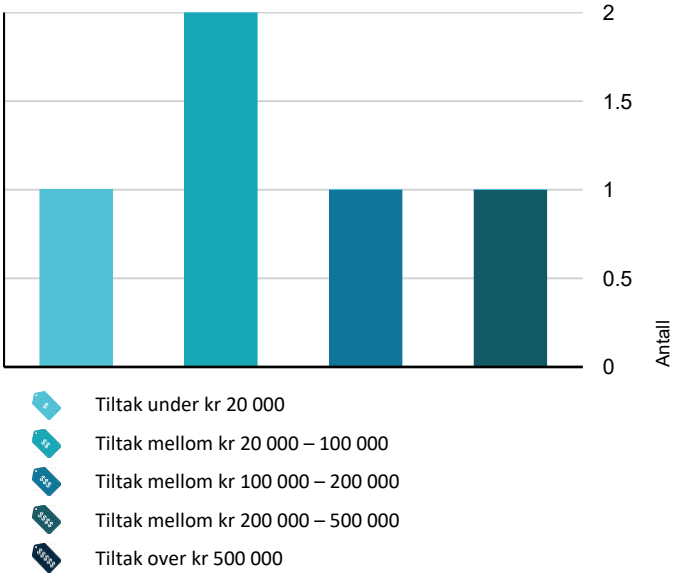
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandatet er tilstandsrapport iht. minstekravene for Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) for bolig i forbindelse med salg.
Det er gjennomført enkelte undersøkelser utover minstekravene, som:
- Innvendige overflater 1.etasje.
- Platting ved inngangsparti.
- Innvendige dører.
- Spesialrom, som sanitærrom, badstue, kjølerom og toalettrom.

Tilleggsundersøkelsene gjelder kun de forholdene som er særskilt angitt, og innebærer ikke at rapporten generelt har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav. Med mindre annet er uttrykkelig opplyst, er eiendommen og boligen, samt byggverks rom og bygningsdeler, undersøkt på ordinært minstenivå.

Tilleggsbygninger, som uthus, garasje o.l. uten boligfunksjoner er ikke teknisk vurdert, kun en forenklet beskrivelse.

Referansenivå for vurderinger i rapporten er hovedsakelig byggeår 1979.
Bad er helenovert i 2012 og referansenivået er teknisk forskrift 2010.
Tekniske innretninger og hvitevarer er ikke funksjonstestet hvis det ikke er opplyst.
Fuktsøk og fuktmåling er utført med fuktindikator type MMS Protimeter.
På befaringsdagen var det oppholdsvær og eventuelle lekkasjer utenfra kunne ikke oppdages. Eier var tilstede på befaringen og ga opplysninger.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Innvendig > Sanitærrom underetasje	Gå til side
Innvendig > Kjølerom underetasje	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje innredet > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Overflater - gulv**	Gå til side
!	**Innvendig > Overflater - vegger og himlinger**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører underetasje**	Gå til side
!	**Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Fuktsikring og drenering**	Gå til side
!	**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering**	Gå til side
!	**Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**	Gå til side
!	**Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Underetasje innredet > Badstue > Overflater og konstruksjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget på grunnlag av dokumentasjon på Boligmappa ikke er åpnet og deler av anlegget er av eldre årgang.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1979

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi. Kartutsnitt viser eiendommens tomt med bygninger.

Anvendelse
Bebodd bolig.

Standard
Enebolig med alle bofunksjoner på et plan og delvis innredet underetasje.
Hovedplanet med overbygget inngangsparti består av entre/gang, tre soverom, bod, bad, toalettrom, kjøkken, gang, trapperom og stue med utgang til veranda mot nord/vest.
Underetasje med innvendig og utvendig tilgang består av en innredet del med trapperom, eldre vaskerom, tidligere bad som betegnes som et sanitærrom med badstue, gang og bod, som tidligere vært i bruk som kjølerom.
Det er tilgang uinnredet del som består av et kjellerrom med jordgulv.
Oppvarming består av varmepumpe, vedfyring og strøm.
Det er et ventilasjonsanlegg for fordeling av varme.
Boligen har eldre standard med oppgraderinger.

Vedlikehold
Bygningen har i hovedsak et normalt vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2011	Oppgradering	Ny taktekking. Ny ytterdør.
2012	Oppgradering	Renovert bad, utført av forrige eier.
2017	Oppgradering	Ny terrassedør, iht. tidligere salgsoppgave.
2020	Oppgradering	Ny kjøkkeninnredning.
2021	Oppgradering	Ny veranda, utført som egeninnsats i 2021/2022. Nytt dusjkabinett, fra ca. 2021/2022. Ny varmtvannsbereder og trykktank.
2023	Oppgradering	Lagt nytt gulv i stue/kjøkken/gang.
2024	Oppgradering	Ny luft-til-luft varmepumpe.
2026	Oppgradering	Nytt hovedinnskap for elektro, utført av LH Elektro AS.
		Opplysninger gitt av eier, der annet ikke er oppgitt. Ukjent utførende, der annet ikke er oppgitt. Dagens eiere tok over boligen i 2020.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av takshingel.
Besiktiget fra tak og møneloft.

Årstall: 2011 **Kilde:** Egenerklæring



Oppgradert taktekking.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål e.l.
Vindskier av tre med beslag.
Takstige til pipe med helbeslag.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer fra takrenner kunne ikke oppdages.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med W-takstoler og ventilert møneloft (loft over etasje) med innvendig tilgang. Isolert med mineralull og løsull.
Begrenset inspisert da det ikke er gulv eller gangbane.
Det anbefales å fjerne kanaler og materialer som ikke er i bruk, samt etablere permanent gangbaner for enklere oversikt og inspeksjon.



Møneloft bør ryddes for bedre oversikt.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon med stående trekledning og liggende i gavlspisser.
Underetasje med pussede murvegger, som har stedvis avskaling.
Ved stikkkontroll ble det observert lufting bak kledning.
Inspeksjon er utført som stikkprøvekontroll og det kan være skader som ikke er oppdaget, det anbefales nærmere undersøkelser.



Stikkontroll viste lufting bak overliggere.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass, 3-lags isolerglass på fastkarmvinduer i stue.
Koblede trevinduer i gang til underetasje.
Alder på glass er datert: 1978 og udaterte.
Vindu på soverom ved inngangsparti har en «film», som delvis er fjernet og bør utbedres.
Det er eldre vinduer med normal bruksslitasje i forhold til alder, som fortsatt opprettholder sin funksjon, grunnet alder nærmer det seg utskifting.

Vurdering av avvik:

• Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

• Vindu på soverom ved inngangsparti har en «film», som delvis er fjernet.

Konsekvens/tiltak

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Glass bør utbedres.



Eldre vinduer, som her på soverom der film på glass bør fjernes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags isolerglass til entré, fra 2011 iht. tidligere salgsoppgave.
Terrassedør av tre med pvc beslag utvendig og 3-lags isolerglass fra stue til veranda, datert 2017.
Eldre ytterdør til vaskerom i underetasje har slitasje og bør utbedres, vurdert til mindre avvik.

Tilstandsrapport



Ytterdør til underetasje bør behandles.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjoner med spaltegulv og rekkverk, fundamentert til støpte søyler.
Verandaen er over 50 cm fra bakkenivå og er vurdert etter dagens sikkerhetskrav.

Årstall: 2021 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Overbygget inngangsparti med betonggulv og opphøyet tregulv, levegg med vinduer.
Eier opplyser at det kan komme litt vann inn mot inngangsparti.



Overbygget inngangsparti.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene er i hovedsak av laminat og belegg.
Eier har skiftet gulv i gang, kjøkken og stue i 2023.
Gulvknirk enkelte steder, vurdert til mindre avvik.

Vurdering av avvik:

• Eldre overflater har svellede skjøter og slitasje på deler av gulv.

Konsekvens/tiltak

• Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Laminatgulv på soverom med svellede skjøter.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflater på vegger er i hovedsak av malt trepanel, MDF plater og tapetserte plater.
Overflater på himlinger (innvendig tak) er i hovedsak av tak-ess plater og malte plater.

Vurdering av avvik:

• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er enkelte skader og slitasje på tapetserte vegger.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.



Løse tapetskjøter enkelte steder.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke opplyst om det er foretatt radonmålinger eller om bygget er utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

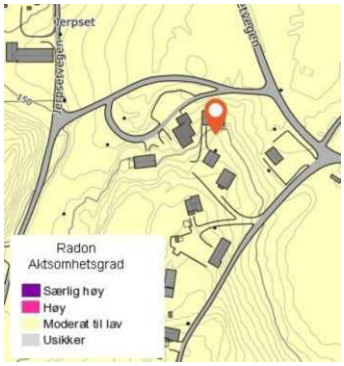
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.



Eiendommen ligger i et område som NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med heldekkende beslag over tak og takstige, sotluke i kjellerrom.
Tilkoblet vedovn i stue.
Eier opplyser at pipe i stue skal behandles før salg.

Iht. Glåmdal brannvesen er siste feiing utført 26.6.2024 og siste tilsyn utført 23.1.2023.
Ingen avvik eller anmerkninger er registrert på avtalen.
Vurdering er på bakgrunn av tilsynsrapporten.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Delvis innredet underetasje med innvendig og utvendig tilgang.
Yttervegger er av sementblokker og det er støpt plate på mark i den innredede delen,
Innredet del har delvis belegg på gulv, utforede vegger med tapetserte eller malte plater og trepanel i himlinger.
Uinnredet del har tilgang fra vaskerom har jord og fjell på grunn, vegger av sementblokker, isolert innervegg og trepanel i himlinger. Grunn er dekket med veiduk e.l.
Ventilert med klaffeventiler i vegger.

Innredet del består av trapperom, eldre vaskerom, gang, sanitærrom (tidligere bad) med badstue og et tidligere eldre kjølerom, samt tilgang til uinnredet kjellerrom.

Det er foretatt hulltaking i utforet yttervegg i gang mot nord/øst, fuktmåling i trevirke viste ca. 21 %, som er skadelig fukt.

Tidligere salgsoppgave beskriver at ved kraftig regn kan det komme innsig av fukt i det s/ø hjørnet av den innredede delen og at dette har vært slik siden huset ble bygget.

Vurdering av avvik:

• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i innforet vegg, men ikke påvist fuktskader i dette området.
Fuktmåling i utfored vegg mot nord/øst viste ca, 21 % det samme ble målt i gulvlister flere steder, måling over 20 % er skadelig fukt.

Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, er allerede muggsoppen dannet. Fibermetningsgrad for treverk er 28 vektprosent.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist saltutslag på vegger der fjell er skrånet inn i kjeller. Himling i kjeller er det målt 17 %, fukt og observert kjelleredderkopper som er tegn på fuktig miljø.

• Gulv og veggoverflater i innredet del har til dels stor slitasje og skader.

Konsekvens/tiltak

• Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser bak utforede vegger for å avklare tilstand og omfang, det kan ikke utelukkes at utforing må fjernes og iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen.
Gulvbelegg bør fjernes da det kan danne seg fukt og muggvekst mot fuktig betongplate, som kan gi ytterligere skader og nedsatt innemiljø.
Åpen trevegg mot kjellerrom må fuktbeskyttes, så den ikke tar skade av fukt.

• Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.

• Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
Veiduk bør utbedres eller skiftes til fuktsperre eller vintermatter som fungerer som sperre mot grunn og utligner temperatur forskjeller, som igjen motvirker kondensskader.

• Det bør påregnes at alle overflater skiftes eller utbedres, ses i sammenheng med øvrige avvik i etasjen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Fuktmåling viste høy fuktighet i utforet vegg.

Tilstandsrapport



Gulvbelegg bør fjernes.



Kjellerrom har synlig fuktinntrenging ved skrånet fjell.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Rett tretrapp med åpne trinn.
Sikkerhetsdetaljer er vurdert under HMS punkt.

TG 2 Innvendige dører underetasje

Beskrivelse

Eldre innerdører i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Dører tar i karm eller terskel og har slitasje/skader.

Konsekvens/tiltak

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

• Enkelte dører må justeres, utbedres eller skiftes.



Eldre dører i underetasje.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Eier opplyser at det tidligere har vært mus i boligen, men ikke registrert den siste tiden.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyser at det er/har vært registrert skadedyr.

Konsekvens/tiltak

• Opplysninger om skadedyr kan indikere risiko for skader på konstruksjonen og hygieniske utfordringer.

• Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

TG 3 Sanitærrom underetasje

Beskrivelse

Sanitærrom i underetasje har tidligere vært i bruk som bad, det er nå kun servant på rommet og er ikke vurdert som et våtrom.
Støpt gulv med sluk, tapetserte vegger og trepanel i himling.

Vurdering av avvik:

• Sanitærrom i underetasje har tidligere vært i bruk som bad, det er nå kun servant på rommet og er ikke vurdert som et våtrom.
Støpt gulv med sluk, tapetserte vegger og trepanel i himling.

Konsekvens/tiltak

• Vegger bør åpnes og kontrolleres for fuktskader, eventuelt bygge opp på nytt avhengig av valgte løsning for rommet. Konsekvens kan være at det blir ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sanitærrom.

TG 3 Kjølerom underetasje

Beskrivelse

Eldre kjølerom som ikke er i bruk.
Rommet har eldre kjøleromsdør og aggregat.

Vurdering av avvik:

• Aggregat er eldre og usikker funksjon, rommet er ikke bygget iht. dagens krav for kjølerom.

Konsekvens/tiltak

• Skal rommet benyttes om kjølerom må det ombygges og aggregat fornyes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Dør og aggregat til kjølerom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad 1.etasje.
Våtrommet er renovert i 2012, iht. tidligere salgsoppgave.
Våtrommet blir vurdert ut fra tekniske forskrifter for byggetidspunktet og også opp mot dagens krav.

Det foreligger ingen dokumentasjon på våtrommet.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremvist dokumentasjon for våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie på vegger og tak-ess plater i himling.
Det er forutsatt at det er benyttet våtromsmaing på vegger.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv med oppkant mot vegger og terskel.
Det er ca. 1:100 fall på gulv.
Det er målt ca. 25 mm høydeforskjell på gulv ved dørterskel til topp slukrist, i tillegg er det oppkant mot terskel på ca. 70 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1.ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk med klemt belegg delvis under kabinett.
Det vanntette sjiktet i våtrommet er synlig og består av malt strie på vegger og vinylbelegg på gulv.
Vurderingen er basert på observasjoner, alder og erfaringsbaserte alderskriterier i henhold til NS 3600, Tabell C.2.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 25 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Malingsystem som har produktdokumentasjon som tettesjikt og krav om løpende vedlikehold er eldre enn 7 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen /tettesjikt kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

• Det anbefales årlig visuell kontroll.

• Det anbefales å gjøre ytterligere undersøkelser av tettesjikt, - f.eks innhente FDV-dokumentasjon og/eller opplysninger fra tidligere eiere, kontakte tidligere håndverkere, osv.



Sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr og innredning består av heldekkende servant med skuffeseksjon, speilskap, veggskap og dusjkabinett.
Oppvarming med elektrisk ovn.
Dusjkabinett ble skiftet i ca. 2021/22, iht. eier.

1.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering med ventil i himling og spalte for tilluft under dørblad.

Vurdering av avvik:

• Naturlig avtrekk har begrenset effekt i forhold til mekanisk avtrekk.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres for å unngå høy luftfuktighet i rommet, som kan føre til fuktskader.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt i toalettrom mot våtsone til dusjkabinett.
Fuktmåling i bunnsvill av trevirke viste normale verdier.



Fuktmåling uten avvik.
Ved målinger under 8 % vil displayet ikke vise resultat.

UNDERETASJE INNREDET > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre vaskerom i underetasje fra byggeår.
Vaskerommet har støpt gulv med plastsluk, trevegger og utforede vegger med tapetserte overflater, himling er av trepanel.
Ytterdør med glass ut, fyllingsdør til uinnredet kjeller.

Utstyr består av utslagsvask i plast og benk med opplegg for vaskemaskin.
Det er lokalt fall mot sluk.
Avtrekksventilasjon med åpent røranlegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt/membran på rommet i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

• Skal våtrommet oppgraderes til dagens krav, er det behov for omfattende renovering.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Eldre vaskerom i underetasje.



Sluk uten tettesjikt.

UNDERETASJE INNREDET > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke nødvendig da det er åpen trevegg i kjellerrom mot våtsone til utslagsvask.
Fuktmåling er foretatt her og viste ca, 16 %, som er tilnærmet normalt, det skal bemerkes at åpen veggkonstruksjon i kjellerrom er eksponert fra fukt i kjeller, som kan påvirke fuktmålingen.



Fuktmåling i åpen kjellervegg mot vaskerom.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nyere kjøkkeninnredning med glatte fronter, over og underskap, høyskap, laminert benkeplate med nedfelt vaske- og skyllekum, oppvaskmaskin, komfyr og kjøl/frys.
Laminat på gulv og vannavstøtende plater på vegg over kjøkkenbenk.
Ved fuktsøk ble det registrert normale verdier på utsatte steder.
Det anbefales lekkasjestopper på kjøkken for å forhindre vannskader ved lekkasjer, selv om dette ikke var et krav når kjøkkenet står på samme plass som tidligere.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum utført etter 1 juli 2010.
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å installere lekkasjedeteksjon eller lekkasjestopper i henhold til gjeldende krav for å redusere risikoen for vannskader og sikre en forskriftsmessig løsning.
- Komfyrvakt bør installeres.
- Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.



Nyere kjøkkeninnredning.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom i 1.etasje med belegg på gulv, tapetserte plater på vegger og tak-ess plater i himling.
Slitasje på vegger, vurdert til mindre avvik.
Det bør vurderes renovering, selv om dagens tilstand opprettholder sin funksjon.



Toalettrom.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Sanitærutstyret består av frittstående toalett og servant med underskap.
Eldre utstyr og en mindre skade i servant, som er utbedret.
Det bør vurderes utskifting av servant, selv om dagens tilstand opprettholder sin funksjon.

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med ventil i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.
- Manglende tilluft løsning på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.
- Det bør etableres tilluft

PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

UNDERETASJE INNREDET > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Badstue i underetasje med tilgang fra tidligere bad.
Badstua har betonggulv, vegger og himlinger av trepanel, benker av tre.
Veggventil mot kjellerrom.
Elektrisk badstueovn.
Finerdør.

Vegg mot tidligere kjølerom er tettet med isoporplater (polystyren), isopor plater må ikke benyttes innendørs uten at det er gjort tiltak, grunnet giftige gasser ved brann.

Eier opplyser at badstue ikke har vært i bruk og tilstand på ovn er usikker.

Vurdering av avvik:
• Badstue er enkelt bygget og ikke iht. dagens krav, finerdør bør ikke brukes til badstue.
Ukjent tilstand på ovn.

Konsekvens/tiltak
• Avvik fra faglig god utførelse eller oppbygging i spesialrom kan medføre økt risiko for skader, redusert funksjon og kortere levetid på konstruksjonen. Feil utførelse kan også gi uønskede forhold som fuktproblemer, varmebelastning eller dårlig inneklima.

• Det anbefales å vurdere konstruksjonen nærmere for å avklare omfang og konsekvens av avviket. Eventuelle feil bør utbedres i henhold til gjeldende krav og anbefalinger for den aktuelle romtypen, og arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.



Badstue.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Synlige vannrør av kobber.
Ukjent alder på vannrør, deler av det som er synlig er fornyet i forhold til byggeår.
Stoppekran er plassert på vaskerom.
Eier opplyser at det kan forekomme litt grus i vanninntaket, som blir renset med filter.

Vurdering av avvik:
• Glødde kobberrør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre glødde kobberrør har økt risiko for slitasje og lekkasjer, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.



Stoppekran.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Synlige avløpsrør av plast.
Ukjent alder på avløpsrør, deler av det som er synlig er fornyet i forhold til byggeår.
Staking kan gjøres fra åpent røranlegg i underetasje.
Avløpslufting er vurdert til å være ført opp i takhatt.



Oppgradert vann- og avløpsrør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Det er avtrekksventilasjon fra flere rom, enheten er plassert i underetasje.
Det er i tillegg en vifte over vedovn, som fordeler varme i boligen, der motor kan være på møneloft og pakket inn med isolasjon.
Anlegget er fra ukjent alder og tilstand.

Vurdering av avvik:
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon og ukjent tilstand/løsning.

• Ukjent løsning på ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak
• Eldre ventilasjonsanlegg har økt risiko for svikt, redusert ytelse og dårligere inneklima.

• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport

• Det bør foretas en gjennomgang av anlegget for å sikre effektiv effekt. Konsekvens av utilstrekkelig ventilering kan være fuktskader og dårlig innemiljø.



Ventilasjonsanlegg i underetasje.



Vifte over vedovn i stue.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe, plassert i stue.

Årstall: 2024 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter tilkoblet stikkontakt, datert 2021.
Trykktank, datert 2020.
Utstyr plassert i underetasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.

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



Varmtvannsbereder og trykktank.

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

El-anlegg med skjult og åpent ledningsnett.
Sikringsskap med automatsikringer og måler er plassert i bod, 1.etasje, sikringsskap for underetasje og inntaksskap i underetasje.

Eier opplyser at hovedinnskapet ble skiftet etter tordenvær, utført av LH Elektro AS.
Det foreligger dokumentasjon på Boligmappa.no datert 14.1.2026.
I tillegg foreligger det dokumentasjon fra Installasjonsservice AS, datert 9.7.2020.
Det er ikke tilgang til dokumenter på Boligmappa, så innholdet er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget på grunnlag av dokumentasjon på Boligmappa ikke er åpnet og deler av anlegget er av eldre årgang.

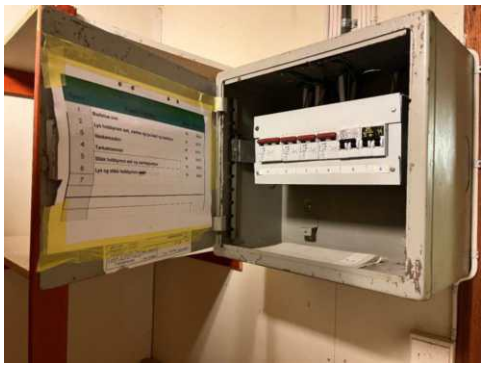
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Sikringsskap underetasje.



Inntaksskap i underetasje.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarslere og brannslukningsapparat er ivaretatt.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Sentralstøvsuger, der enheten er plassert i underetasje.



Sentralstøvsuger.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av løsmasser og fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er gjort tiltak med grunnmursplast, singlet mot grunnmur og takvann er ledet vekk fra bygning.
Drenering og fuktsikring er vurdert fra byggeår.
Iom det er skrånet fjell i dagen er ytterligere tiltak utfordrende, foruten vedlikehold, selv om det er registrert fukt i underetasje.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til dagens anbefalinger, er eldre enn 30 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist fukt i underetasje, som indikerer at fuktsikringen har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

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

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Tilstandsrapport



Synlig fuktsikring med grunnmursplast, singelgate og bortledning av takvann.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av sementblokker, ut fra det som kan observeres i kjellerrom.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er kupert, der deler av fjell heller mot grunnmur fra sør og inn i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

• Terrenget fra sør faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

• Det er begrenset med effektive tiltak utover det som allerede er gjort, men om mulig bør det forsøkes å lede vann vekk fra grunnmur. Kostnadsestimat er kun for videre undersøkelser.

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Terreng faller mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Vanntilførsel fra privat borebrønn og privat avløp til tett tank med slamavskiller.
Det foreligger avtale om tømming av slam fra GIVAS.
Eier opplyser at utvendig avløpsrør ble utbedret med å flytte en stein etter at det gikk tett.
Borebrønn fra ukjent årstall, derfor er vurdering på anlegget satt ut fra byggeår og alder.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast kan være eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av plastrør kan være eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør undersøkes alder på anlegget.
Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader og det kan bli behov for utskifting.

• Det bør undersøkes alder på anlegget.
Eldre ABS-ledninger har økt risiko for sprekkdannelser, deformasjoner og lekkasjer, noe som kan gi redusert funksjon og driftsforstyrrelser og det kan bli behov for utskifting.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget på grunnlag av dokumentasjon på Boligmappa ikke er åpnet og deler av anlegget er av eldre årgang.

• Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Komfyrvakt bør installeres.

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

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

• Konsekvensen er at det kan være økt risiko for kvikkleireskred i området, noe som kan påvirke sikkerheten og stabiliteten til eiendommen, samt medføre behov for nærmere geotekniske undersøkelser og eventuelle sikringstiltak.

• Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstilling.

Byggeår
1983

Kommentar
Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Standard
Dobbel-garasje med støpt plate og ringmur, yttervegger i trekonstruksjoner med stående og liggende utvendig kledning, saltak konstruksjon tekket med blikkplater.
Vipporter av tre.
Det er lagt opp til strøm, som er frakoblet.
Enkel standard.

Vedlikehold
Stedvis manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Redskapshus



Anvendelse
Lagring.

Byggeår
1996

Kommentar
Kilde: Tidligere salgsoppgave.

Standard
Redskapshus med gruset gulv, yttervegger i trekonstruksjoner fundamentert på pilarer, med stående og liggende utvendig kledning, saltak konstruksjon tekket med blikkplater.
Skyvedører av blikk.
Enkel standard.

Vedlikehold
Stedvis manglende vedlikehold.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

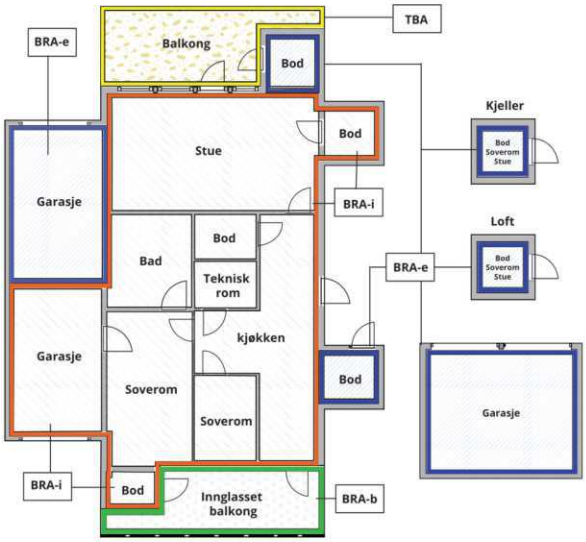
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1.Etasje	116			116	56		116
Underetasje innredet	54			54			54
Underetasje uinnredet	40			40		12	52
SUM	**210**				**56**	**12**	**222**
SUM BRA	**210**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entre/gang, kjøkken, gang, toalettrom, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, stue, trapperom		
Underetasje innredet	Trapperom, vaskerom, sanitærrom, badstue, gang/bod, bod		
Underetasje uinnredet	Kjellerrom		

Kommentar

Uinnredet del i underetasje er deler av rommet ikke måleverdig grunnet lavere takhøyde enn 1,90 m, arealet er definert som ALH og total gulvflate som GUA.
Ikke måleverdig areal er estimert grunnet varierende takhøyde.

Veranda på ca. 43 m² og overbygget platting ved inngangsparti på ca. 13 m² er definert som (TBA) .
Det bemerkes at vegg mellom tilliggende rom er inkludert i arealet.

Målt takhøyder 1. etasje: ca. 2,40 m.
Målt takhøyder i innredet del underetasje: ca. 2,26 m.
Målt takhøyder i uinnredet del underetasje: Varierende fra ca. 1,00 m til ca. 2,50 m.

Arealmåling av underetasje/kjeller kan ha avvik, da yttervegger har varierende tykkelse.
Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS 3940:2023.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.
Type rom er satt iht. faktiske bruk eller skjønn hvis det er umøblert og kan avvike fra planskisse.
Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ikke tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, iht. kommunen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det foreligger el-dokumentasjon for arbeider i 2026.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		63		63	
SUM		**63**			
SUM BRA	**63**				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS 3940:2023.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Redskapshus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje		88		88	
SUM		**88**			
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

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

Kommentar

Frittstående garasje og uthus er definert som Eksternt bruksareal (BRA-e).

Arealer er oppmålt innvendig med laser og iht. NS 3940:2023.
Oppmåling er ikke kontrollert opp mot tegninger, da det ikke er fremvist tegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Fagersand AS
Kaldåkerveien 7
1954 SETSKOG

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2026	Henning Fagersand	Takstingeniør
	Tor Johan Sørhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3416 EIDSKOG	11	109		0	1745 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse

Jerpsetvegen 30, 2233 Vestmarka

Hjemmelshaver

Sørhaug, Tor Johan

Kommentar

Iht. Kartverket har eiendommen offentlige godkjente grensemerker.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et skog- og jordbruksområde med spredt bebyggelse i Jerpsetgrenda på Vestmarka i Eidskog kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei fra kommunal vei.
Iht. kommunen.
Det er ikke fremvist avtale om veirett.

Tilknytning vann

Eiendommen har vannforsyning fra grunnboret brønn.
Iht. eier.

Tilknytning avløp

Privat avløp til lukket tank med slam tømming av GIVAS.
Iht. eier.

Regulering

Uregulert eiendom.
Eiendommen ligger i et område avsatt til LNF-område i kommuneplanen (landbruk, natur, fritid).

Om tomten

Eiet tomt på 1.745 m², der store deler av tomta ligger i et skrånet/kupert terreng med fjell i dagen, tomta er delvis opparbeidet med plen og gruset tilgang/parkering.

Tinglyste/andre forhold

Iht. rapport fra Geodata datert 10.7.2026 er eiendommen i aktsomhetsområde for kvikkleire.
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Kilde: NVE.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	29.08.2026		Gjennomgått	8	Nei
Ordrebekreftelse	18.07.2026		Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.	17.07.2026		Gjennomgått	5	Nei
Kommunale opplysninger	12.08.2026	Sit.kart, vei/planopplysninger, Glåmdal brannvesen, Geodata, div. opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsdokumenter	12.08.2026	Prospekt 2019.	Gjennomgått	19	Nei
Dokumentasjon Elektro	12.08.2026	Boligmappa har 12 filer fra 2020 og 2026. Disse er ikke åpnet.	Innhentet	12	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Jerpsetvegen 30, 2233 VESTMARKA**	
Dato for energimerking **01.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-318824**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **153416869**
Gårdsnummer **11**	Bruksnummer **109**
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 **1979**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **170,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **150,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

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 **220,43 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **253,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **38 046 kWh**



Jerpsetvegen 30, 2233 VESTMARKA

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Jerpsetvegen 30, 2233 VESTMARKA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 18: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 29.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Bjørkelangen	Oppdragsnr.	332260001
Addresse	Jerpsetvegen 30		
Postnr.	2233	Sted	VESTMARKA
Selgers navn	Tor Johan Sørhaug		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Mars 2020

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Siden mars 2020

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind

Polise/avtalenr.:

21168282

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Skiftet et kloakkrør da det lå en stein over og bøyde røret.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Lukket tank, og vann i fra brønn.

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Ny terrasse ble bygd i 2021/2022

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Meg selv

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Loft

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

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Skiftet hovedinntaksskapet som sitter i kjelleren.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumenter foreligger, men på bakgrunn av flytting er det usikkert hvor disse er lagt. Dette var en forsikringssak i forbindelse med tordenvær som forårsaket skadene.

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

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

LH Elektro AS

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja, hovedinntaksskapet er byttet.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Bygget ny terrasse på samme plassering som den gamle, men har utvidet en liten del langs hussiden.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 29.07.2026

Signert av *Tor Johan Sørhaug*

Initialer selger:
T J

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Eidskog kommune
Adresse: Postboks 94, 2231 SKOTTERUD
Telefon: 62833638

Utskriftsdato: 17.07.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3416	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jerpsetvegen 30, 2233 VESTMARKA								

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

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201501
Navn	Kommuneplanens arealdel
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.09.2025
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3416/dokumenter/781/Arealdel%202025-2033%20Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20-%20vedtatt.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 745 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende **Områdenavn** LNF

Utskriftsdato: 17.07.2026

Glåmdal brannvesen IKS

Adresse: Fakturamottak, 2226 KONGSVINGER

Telefon: 75557427

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Glåmdal brannvesen IKS

Kommunenr.	3416	Gårdsnr.	11	Bruksnr.	109	Festenr.		Seksjonsnr.	

BruksenhetId	112130293	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	153416869	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Jerpsetvegen 30, 2233 VESTMARKA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
0	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
1 etasje stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
23.01.2023	Tilsyn	26.06.2024	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 112130293

BruksenhetId	112130355	**Bygningstype**	Unummerert

Bygningsnummer	153416877	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 112130355.

BruksenhetId	112108540	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	7305265	**Bruksenhetsnummer**	0000
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 112108540.

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: 17.07.2026

Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Adresse: Hærnesvegen 299, 2116 Sander

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Glåmdal Interkommunale Renovasjonsselskap IKS

Kommunenr.	3416	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jerpsetvegen 30, 2233 VESTMARKA								

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**
Renovasjon	3 788,76 kr
Sum	**3 788,76 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon normalab.	25%	1 pr.stk	4566.25	1/1	0 %	4 566,25 kr	2 283,13 kr
Samarbeid	25%	1 pr.stk	-575.00	1/1	0 %	-575,00 kr	-287,50 kr
					Sum	**3 991,25 kr**	**1 995,63 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: 17.07.2026

Eidskog kommune

Adresse: Postboks 94, 2231 SKOTTERUD

Telefon: 62833638

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3416	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jerpsetvegen 30, 2233 VESTMARKA								

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	412,52 kr
Eiendomsskatt	3 522,00 kr
Feiing	680,00 kr
Renovasjon	3 788,76 kr
Sum	**8 403,28 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Eiendomskatt boliger	0%	953400 prom	4.00	1/1	0 %	3 814,00 kr	1 906,50 kr
Kontrollgebyr spredt avløp	15%	1 pr.stk	402.50	1/1	0 %	402,50 kr	201,25 kr
Feieavgift	0%	1 pr stk	400.00	1/1	0 %	400,00 kr	200,00 kr
Tilsyn årsgebyr	0%	1 pr stk	600.00	1/1	0 %	600,00 kr	300,00 kr
Renovasjon normalab.	25%	1 pr.stk	4566.25	1/1	0 %	4 566,25 kr	2 283,13 kr
Samarbeid	25%	1 pr.stk	-575.00	1/1	0 %	-575,00 kr	-287,50 kr
					Sum	**9 207,75 kr**	**4 603,38 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: 17.07.2026

GIVAS IKS

Adresse: V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger

Telefon: 62874200

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3416	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jerpsetvegen 30, 2233 VESTMARKA								

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**
Slam	4 640,25 kr
Sum	**4 640,25 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Gråvannstømming hvert 2 år	15%	1 Stk	862.50	1/1	0 %	862,50 kr	431,25 kr
Septiktømming tett tank pr m^3	15%	3 m^3	975.20	1/1	0 %	2 925,60 kr	2 925,60 kr
					Sum	**3 788,10 kr**	**3 356,85 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: 17.07.2026

GIVAS IKS

Adresse: V/ Kongsvinger kommune Postboks 900, 2226 Kongsvinger

Telefon: 62874200

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: GIVAS IKS

Kommunenr.	3416	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Jerpsetvegen 30, 2233 VESTMARKA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Ja

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Eidskog kommune

Adresse: Postboks 94, 2231 SKOTTERUD

Telefon: 62 83 36 00

E-post: postmottak@eidskog.kommune.no

Utskriftsdato: 24.07.2026

Brukstillatelse og ferdigattest

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

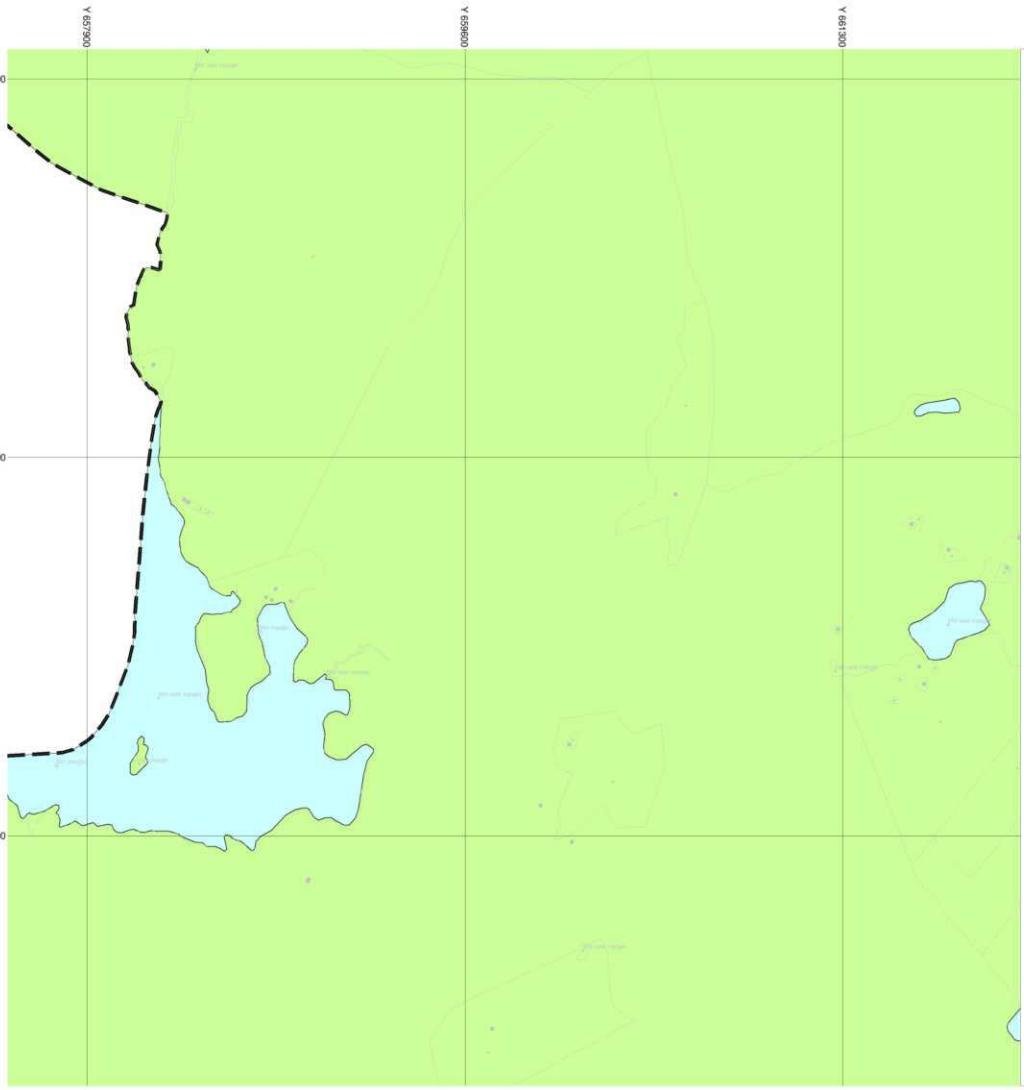
Kommunenr.	5056	**Gårdsnr.**	11	**Bruksnr.**	109	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Jerpsetvegen 30, 2233 VESTMARKA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i våre arkiver.	☒

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.



SITUASJONSKART

EIDSKOG KOMMUNE

Målestokk: 1:17000

Dato: 24.07.2026

Saksbehandler: Bill Gradin

Gnr/Bnr: 14/10

Adresse:

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)
- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - eksisterende

0 200 400 600 m

N

Eidskog kommune

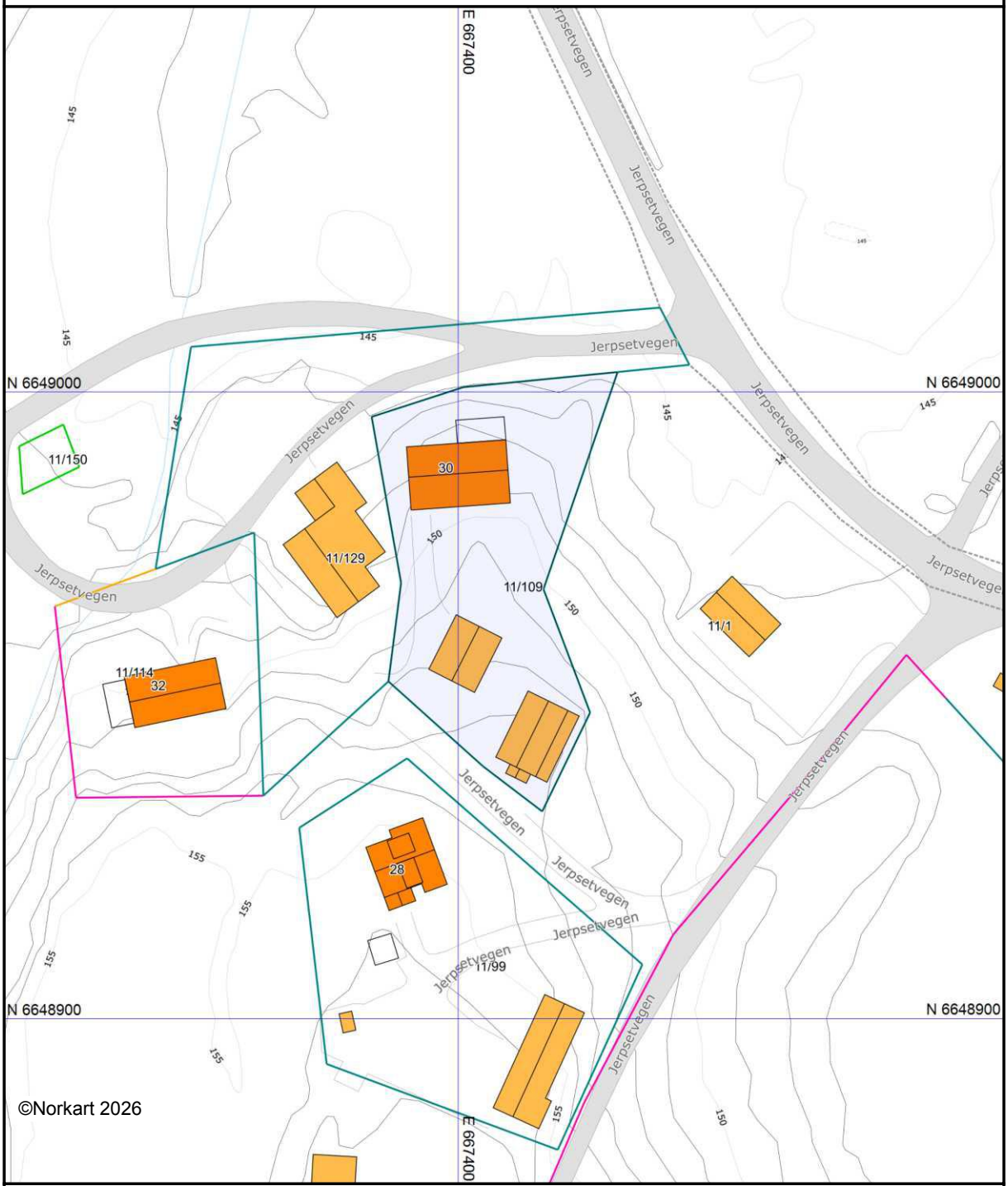
Grunnkart

Eiendom: 11/109
Adresse: Jerpsetvegen 30
Dato: 17.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

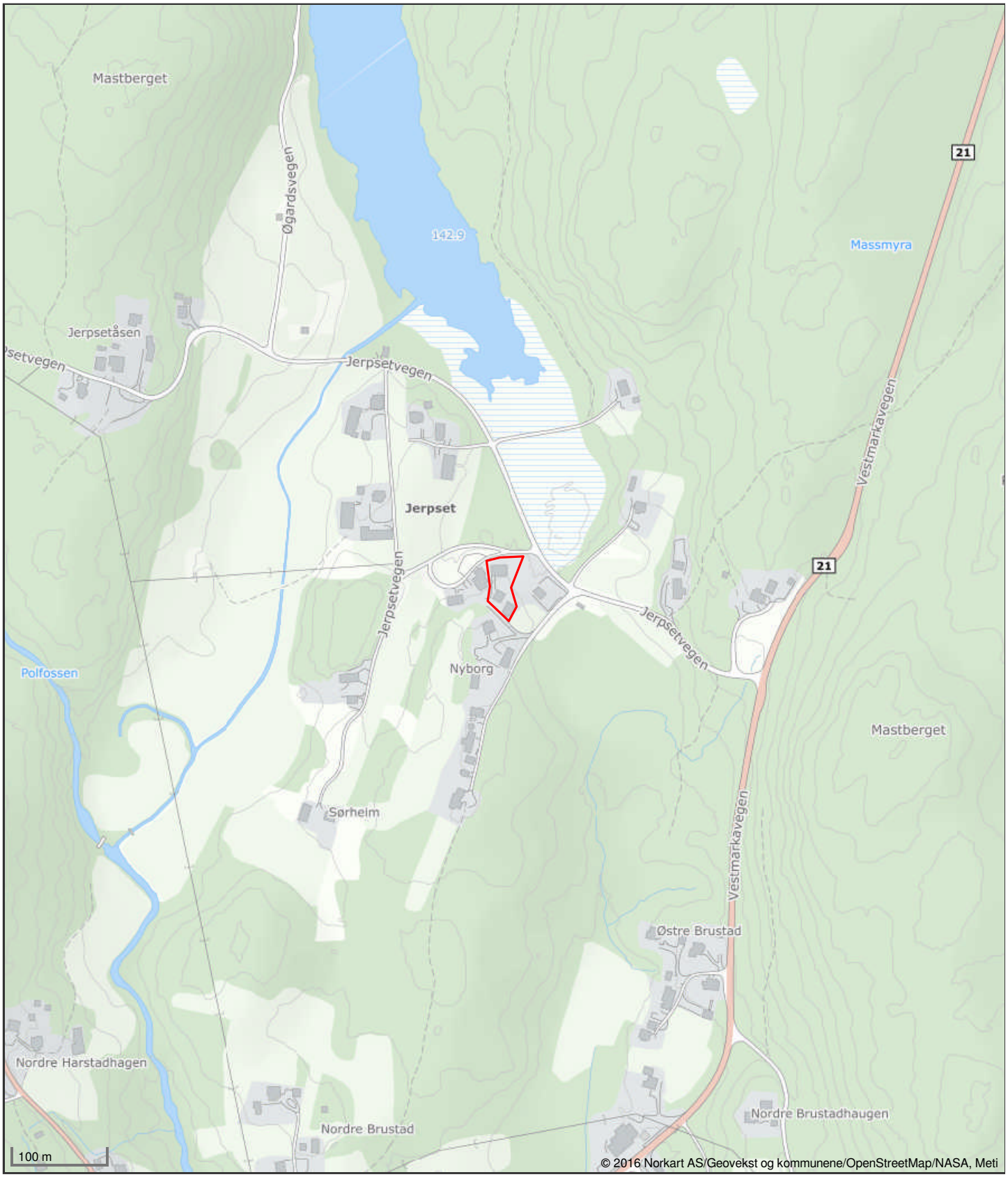
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant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

Utskriftsdato: 17.07.2026

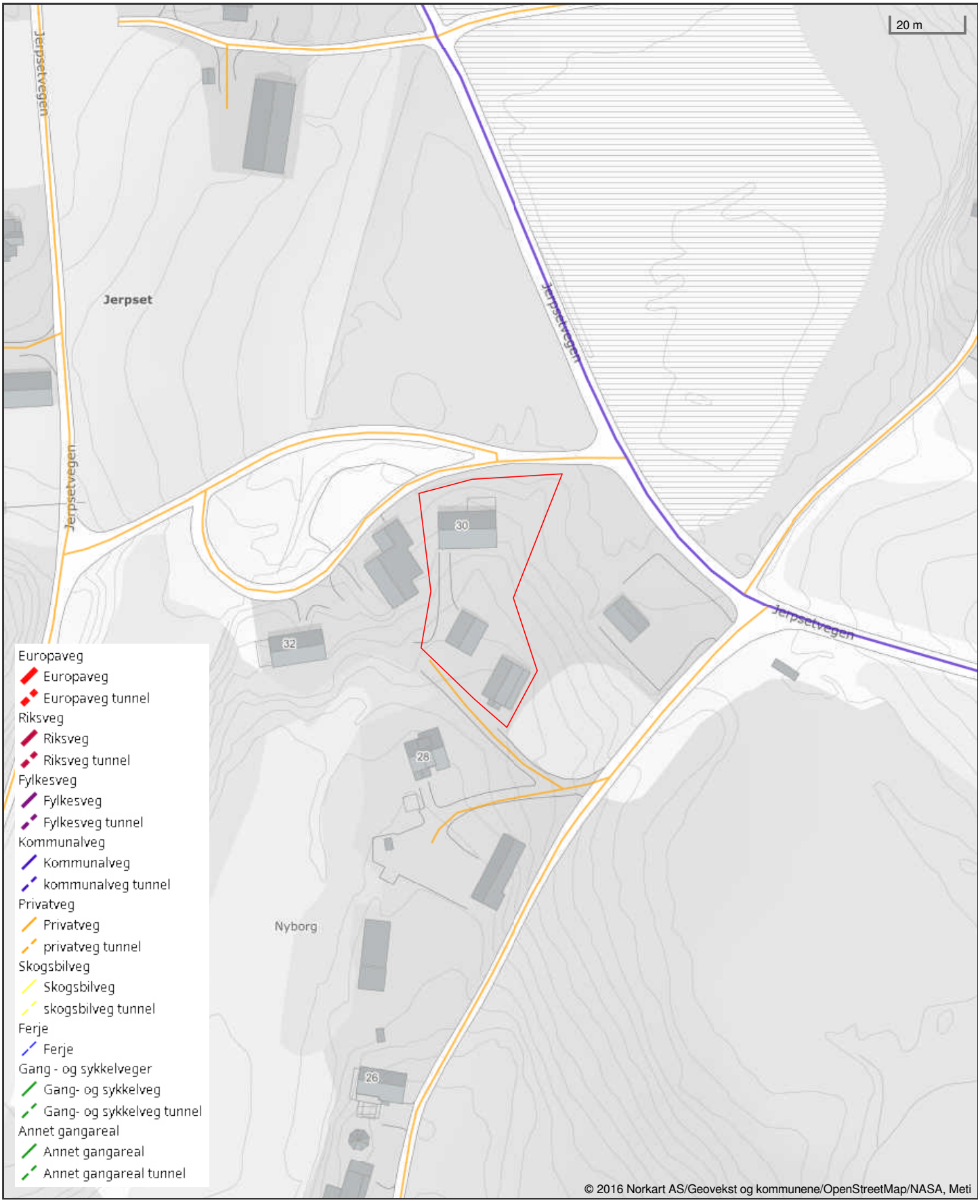
Oversiktskart for eiendom 3416 - 11/109//



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: 17.07.2026

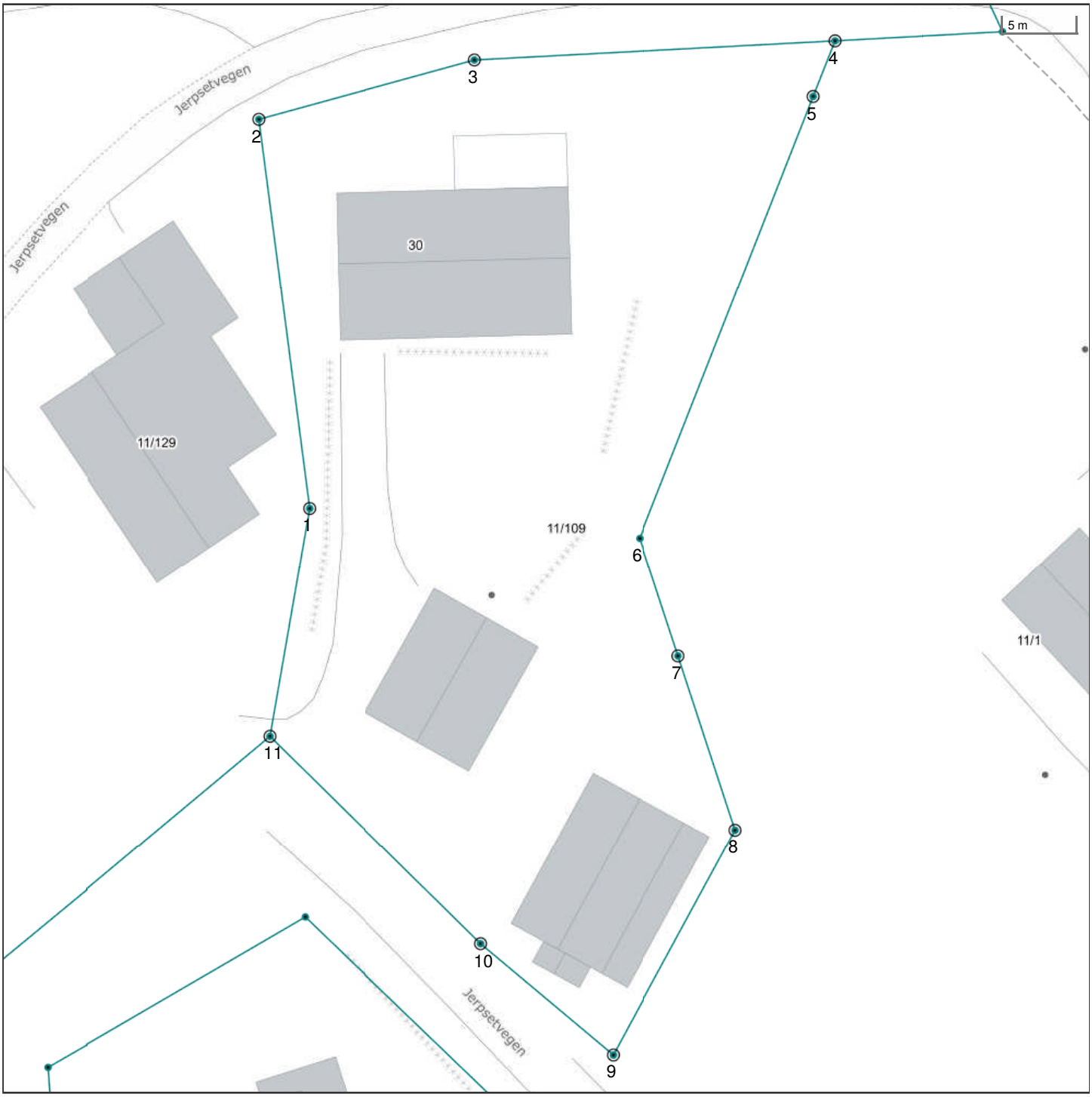
Vegstatuskart for eiendom 3416 - 11/109//



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: 17.07.2026

Eiendomskart for eiendom 3416 - 11/109//



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

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 745,00 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6648974,08	**Øst**	667402,14	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6648969,55	667390,83	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,88	
2	6648996,05	667386,13	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,91	
3	6649000,78	667400,79	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,40	
4	6649003,21	667425,51	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,84	
5	6648999,34	667424,18	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,09	
6	6648968,53	667413,64	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	32,56	
7	6648960,57	667416,66	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,51	
8	6648948,82	667421,11	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,56	
9	6648933,03	667413,43	13 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,56	
10	6648940,23	667403,96	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,90	
11	6648953,8	667388,81	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,34	

Kartverket

Om bestillingen

Ordrenr	Dato	Referanse
00304597	17.07.2026	332260001

Ident
1979/7458/13

Har du mottatt feil dokument?
Hvis du har mottatt et annet dokument enn det du har bestilt, ta kontakt med oss så vi får sendt deg riktig dokument.

Lurer du på hvorfor opplysninger i dokumentet er blitt sladdet?
Den som mottar et dokument hvor opplysninger er sladdet, kan innen 3 uker be om en nærmere begrunnelse for sladdingen, jf. offentlighetsloven § 31 andre ledd.

Dersom du ønsker å klage på at opplysninger er sladdet, kan dette påklages i henhold til offentlighetsloven § 32 innen 3 uker fra dokumentet er mottatt. Klagen sendes til Kartverket.

Er dokumentet feilaktig eller mangelfullt sladdet?
Før dokumenter sendes ut blir personnummer og taushetsbelagte opplysninger sladdet. Har du mottatt et dokument som er feilaktig eller mangelfullt sladdet ber vi deg ta kontakt med oss.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

DAGBOKFØRT
01 NOV 79 07458
SORENSKRIVEREN I
VINGER OG ODAL

Erklæring

Undertegnede eier av gnr. 11 bnr. 1 i Eidskog, Embret Jerpseth gir herved nuværende og fremtidige eiere av bnr. 109 rett til veg og rett til kloakkutslipp på sin ed. Verdi u. kr. 500.-.

Vestmarka, den 16. oktober 1979.

Embret Jerpseth.

Embret Jerpseth

VEDTATT 25. september 2025

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR AREALDELEN 2025-2033



Eidskog kommune

Saksbehandling

Vedtak om høring:	14.5.2019, K-sak 38/19.
Høring i perioden:	12.6.-2.9.2019
Vedtak om høring:	19.6.2023, PS-sak 40/23
2. gangs høring:	27.6.-19.9.2023
Begrenset høring:	28.5.-14.8.2025
Vedtak:	25.9.2025, K-sak 51/25

Innhold

1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9) 4

1.1 Forholdet til eldre planer (pbl § 1-5) 4

1.2 Krav om reguleringsplan (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 12-1) 4

1.3 Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr. 1) 4

1.4 Krav om opparbeiding for tiltak uten plankrav (pbl § 11-9 nr. 4) 5

1.5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2) 5

1.6 Vann, avløp og overvann (pbl § 11-9 nr. 3) 6

1.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 6

1.8 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5) 7

1.9 Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5) 8

1.10 Byggegrenser langs veg, jernbane og ledninger 8

1.11 Byggeforbud langs vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5) 9

1.12 Miljø, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6) 9

1.13 Vannmiljø og drikkevann (pbl § 11-9 nr. 6) 10

1.14 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7) 10

1.15 Støy (pbl § 11-9 nr. 8) 11

1.16 Flom og skred (pbl § 11-9 nr. 8) 11

1.17 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger (pbl § 11-9 nr. 8) 12

1.18 Landbrukseiendommer i byggeområder (jordloven § 2) 12

2 Bestemmelser til arealformål (pbl §§ 11-7, 11-9, 11-10 og 11-11) 13

2.1 Bebyggelse og anlegg – generelle bestemmelser (pbl § 11-7 og 11-9) 13

2.2 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 4 og 5) 13

2.3 Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse (pbl 11-9 nr. 5) 13

2.4 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (pbl § 11-7) 14

2.5 Bebyggelse og anlegg – offentlig tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5 og 6) 14

2.6 Bebyggelse og anlegg – fritids- og turistformål (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 14

2.7 Bebyggelse og anlegg – råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr. 8) 14

2.8 Bebyggelse og anlegg – næringsvirksomhet (pbl § 11-9 nr. 4) 14

2.9 Bebyggelse og anlegg – andre typer (pbl 11-9 nr. 4 og 9) 15

2.10 Bebyggelse og anlegg – kombinerte formål (pbl § 11-9 nr. 3 og 8) 15

2.11 Landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl § 11-11) 15

2.12 LNF-formål med eksisterende spredt bolig og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11) 17

2.13 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §§ 11-9 og 11-11) 17

3 Bestemmelser til hensynssoner (pbl § 11-8) 19

3.1 Sikringssone drikkevannsområder H110 (pbl § 11-8 a) 19

3.2 Sikringssone grunnvannsforsyning H120 (pbl § 11-8 a) 19

3.3 Fareområde flom H320 (pbl § 11-8 a) 19

3.4 Fareområde skytebane H360 (pbl § 11-8 a) 19

3.5 Fareområde høyspenningsanlegg H 370 (pbl § 11-8 a) 20

3.6 Hensyn friluftsliv H530 (pbl § 11-8 c) 20

3.7 Hensyn bevaring naturmiljø H530 (pbl § 11-8 c) 20

3.8 Hensyn Kulturlandskap og kulturmiljø H570 (pbl § 11- 8 c) 20

3.9 Hensyn mineralressurser H590 (pbl § 11-8 c) 21
3.10 Båndlagt etter naturmangfoldloven H720 (pbl § 11-8 d) 21
3.11 Båndlagt etter kulturminneloven H730 (pbl § 11-8 d) 21
3.12 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret H910 (pbl § 11-8 f) 21

De juridisk bindende bestemmelser er vist i vanlig skrift.
Retningslinjer er vist i kursiv.

Rettsvirkningen følger av plan- og bygningsloven § 11-6. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt med henvisning til plan- og bygningsloven (pbl).

1 Generelle bestemmelser (pbl § 11-9)

1.1 Forholdet til eldre planer (pbl § 1-5)

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre reguleringsplaner hvis motstrid. Hvis det ikke er motstrid, kan den eldre planen utdype og presisere kommuneplanen.

Dette gjelder ikke reguleringsplaner angitt med hensynssone H910 (se liste 3.12) som skal gjelde uendret i sin helhet og ha full rettsvirkning.

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre kommunedelplaner som omhandler arealbruk.

Retningslinjer:
Kommuneplanen angir hovedtrekkene i arealformål. Reguleringsplaner har ofte en høyere detaljering. Samtidig endres definisjon og muligheter i formål seg over tid. I slike tilfeller må det brukes skjønn for å tolke om det foreligger motstrid mellom reguleringsplan og kommuneplan.

For eldre kommunedelplaner med arealbruk gjelder kommuneplanens arealdel foran ved motstrid. Dette er f.eks. kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljø.

1.2 Krav om reguleringsplan (pbl §§ 11-9 nr. 1 og 12-1)

Kommunen skal kreve reguleringsplan dersom det anses hensiktsmessig ut fra sakens kompleksitet, helhetlig løsning eller interesseforhold.

I områder avsatt til hovedformål bebyggelse og anlegg (§ 11-7 nr. 1) og samferdselsanlegg (§ 11-7 nr. 2) kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 første ledd bokstavene a, d, g, k, l og m ikke utføres før området inngår i reguleringsplan.

1.3 Unntak fra plankrav (pbl § 11-10 nr. 1)

For bebygde eiendommer i uregulerte byggeområder kan mindre tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan under forutsetning av at det er i tråd med arealdelens øvrige bestemmelser. Det kan kreves nødvendig dokumentasjon og utredninger.

Følgende tiltak kan unntas:

- Tiltak uten krav om ansvarlig søker, jf. pbl § 20-4
- Tiltak unntatt fra søknadsplikt, jf. pbl § 20-5.
- Opprettelse av én ny eiendom fra eksisterende grunneiendom i boligområder. Både den nye eiendommen og resteiendommen skal ha en minimumsstørrelse på 700 m^2.
- Utvikling av eksisterende bolig med inntil 2 boenheter.
- Unntakene gjelder opp til en øvre ramme for grad av utnytting på boligeiendommer på 300 m^2 bruksareal (BRA) og for fritidseiendommer på 110 m^2 bruksareal (BRA). Over dette må det reguleres, eller vurderes dispensasjon.
- Vedlikehold av samfunnsviktig infrastruktur.

Retningslinjer:
Overskrider samlet utnytting grenseverdiene skal reguleringsplan eller dispensasjon med avbøtende vilkår kreves blant annet av hensyn til naboer, uteoppholdsareal og estetikk. Utnytting gjelder også for eiendommer som kunne vært sammenføyd eller som må vurderes som en samlet disponibel eiendom for søker.

Hva som defineres som mindre utbyggingstiltak vurderes i forhold til skala og struktur i nærmiljøet. Utgangspunkt for vurderingen er de tiltak som ikke er nevnt i punkt 1.2. Mindre tilbygg, påbygg, vann- og avløpsanlegg, de fleste forhold som omfattes av plan- og bygningslovens §§ 20-1 bokstavene b, c, e, f, i og j, 20-4 og 20-5, samt grensejusteringer og arealoverføringer jfr. matrikkellovens § 16, *kan tillates hvis det ellers ikke er forhold som krever reguleringsplan.*

Samfunnsviktig infrastruktur er f.eks. kommunikasjonsmaster, vann- og avløpsanlegg, offentlige veger, jernbane og trafo-kiosker. I «vedlikehold» ligger utbedringer og mindre tilpasninger av eksisterende anlegg. Hensikten er å kunne tillate tiltak som kommer samfunnet, miljø, beredskap og sikkerhet til gode på en effektiv måte.

1.4 Krav om opparbeiding for tiltak uten plankrav (pbl § 11-9 nr. 4)

Før utbygging skal nødvendig teknisk infrastruktur være etablert, eller sikret at vil bli etablert. Dette omfatter blant annet:

- Vann, avløp, flom, overvann og vann for brannslokking.
- Trafikale løsninger og trafikksikker atkomst for alle trafikanter.
- Parkeringsløsninger, varelevering og tjenestetransport.
- Uteoppholdsareal og grønnstruktur.
- El-forsyning og telekommunikasjon.

For eiendommer i områder uten offentlig vann og avløp må det dokumenteres at det er nok vann av drikkevannskvalitet. Forholdet til eventuelle vannkilder i området være dokumentert slik det ikke oppstår fare for forurensing. Primært skal vann og avløp kobles til offentlig nett. Ved spredt avløp, forutsettes nødvendige arealer for infiltrasjon.

1.5 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2)

Behov for utbyggingsavtaler skal vurderes ved oppstart av planarbeid.

Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler, vedtatt 14.2.2023, sak 005/23, eller vedtak som erstatter denne skal legges til grunn.

Utbygger selv er ansvarlig for finansiering og utbygging av teknisk infrastruktur og andre tiltak for gjennomføring av plan. Utbyggingsavtaler kan benyttes for å fordele ansvar, interesser og kostnader for utbygging av områder på andre måter.

Retningslinjer:
Utbyggingsavtalens hensikt er å:

- *Sikre en god teknisk og sosial infrastruktur samfunnsmessig sett.*
- *Ivaretar behov til ulike aldersgrupper.*
- *Sikre at anlegg mv. som kommunen skal overta og vedlikeholde har den standard kommunen krever.*
- *I planlegging av områder for bolig skal det vurderes om kommunen eller andre skal ha fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.*

Avtalen vil kunne omfatte antall boliger i et område og nærmere krav om bygningers utforming og tilgjengelighet.
- *Sikre at anlegg og arealer som skal eies og vedlikeholdes i fellesskap av beboerne (eierne) opparbeides og har den standard som kreves.*
- *Sikre at eventuelle krav fra statlig og regional myndighet fremsatt i forbindelse med privat reguleringsplanforslag, blir oppfylt og bekostet av den private utbygger/grunneier.*

Utbyggingsavtale kan forhandles fram før 1. gangs behandling av reguleringsplan og legges ut på høring sammen med plan og følge denne til behandling i kommunestyret. Dette skal sikre medvirkning som forutsatt i plan- og bygningsloven. Den private part skal ha undertegnet avtalen før sluttbehandling av reguleringsplan. Utbyggingsavtalen godkjennes av kommunen etter at reguleringsplan er vedtatt. Der planvedtak er fattet tidligere kan utbyggingsavtaler inngås, men dette må gjøres før tiltak settes i gang.

1.6 Vann, avløp og overvann (pbl § 11-9 nr. 3)

Nye reguleringsplaner skal inneholde en rammeplan som fastlegger prinsippene for vann (også brannvann), avløp og overvann (VAO-plan). Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, samt dimensjonere og vise at overvannshåndtering og flomveier er sikret.

Håndtering av overvann skal løses lokalt på den enkelte tomt eller i nærområdet. Dersom overvann ikke kan håndteres på egen tomt skal det foreligge avtale om å føre overvann over andres eiendom og til påslipp i naturlige resipienter og vassdrag.

Bekker og åpne flomveger skal ivaretas slik de sikrer trygg avrenning av vann.

Planlagt overvannshåndtering skal dokumenteres ved søknad om tiltak.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal til snøopplag. Arealer regulert til infiltrasjon, fordrøyning og flomvei bør ikke brukes til snøopplag. Det skal vises hvordan overvann skal håndteres på vinteren når det er snø og is.

Tiltakseier må avklare om tiltak, deponi eller utslipp er nær kilder for drikkevannsforsyning. Tiltakseier må avklare behov for tiltak og gjennomføre nødvendige tiltak for å unngå forurensing av drikkevann.

Retningslinjer:
Med overvann menes overflatevann, smeltevann, takvann og drensvann. I størst mulig grad skal overvann tas hånd tidlig (infiltrasjon og fordrøyning) og hvis mye vann ledes i trygge flomveier til resipient. Dette vil i stor grad redusere skader og forurensing. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering og tre-trinns-strategien eller lignende håndtering. Løsningene skal i størst mulig grad rense vannet før utslipp i vassdrag eller påslipp til kommunalt nett.

Hvis lokal overvannshåndtering ikke lar seg gjøre, kan det søkes om tillatelse til påslipp på det kommunale nettet. Det kan da settes krav om tillatte mengder.

Ved beregning av overvannsmengder bør klimafaktor 1,5 benyttes.

1.7 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Parkeringsdekning skal vises i søknad som omfatter ny eller endret bruk av en eiendom og/eller bygning. Parkering skal være opparbeidet før det gis ferdigattest.

Parkeringsplasser må avsettes på egen eiendom eller være tinglyst.

Ved parkeringsanlegg med 5 eller flere plasser skal det settes av minst 1 eller minimum 5 % parkeringsplasser for forflytningshemmede. Disse skal være nært inngangsparti, ha tilstrekkelig dybde/bredde og være skiltet med godkjent handikapskilt.

Boliger skal ha minst 1 parkeringsplass pr. boenhet. Ved parkering på gårdsplass fastsettes denne til 18 m^2 og inngår i grad av utnytting.

Retningslinjer:
Parkering skal vurderes i hver enkel sak siden ulik bruk gir stor variasjon i behov. Hensyn som skal vurderes er antall beboere, besøkende, ansatte, kunder, levering av barn, motivasjon for å sykle og gå og om områdene kunne vært brukt til å fremme gode gate- og uterom.

Snuplass bør ligge på egen eiendom og atskilt fra trafikkert veg slik at rygging kan skje sikrere.

Hvor det ikke er angitt annet i reguleringsplan legges følgende minimumskrav til grunn:

Kategori	***Antall plasser for bil***	***Beregningsgrunnlag***
Boliger	*1*	*pr boenhet*
Forretning / tjenesteyting/kontor	*1*	*pr 100 m^2 bruksareal BRA*
Industri/lager	*0,5*	*pr 100 m^2 bruksareal BRA*
Fritidsbolig	*1*	*pr boenhet*

Kommunen kan gi tillatelse til at det i stedet for parkeringsplass på egen grunn eller på fellesareal blir innbetalt et beløp pr. manglende plass til kommunen for bygging av felles parkeringsanlegg. Kommunestyret bestemmer hvilke satser som til enhver tid skal gjelde i slike tilfeller.

1.8 Universell utforming (pbl § 11-9 nr. 5)

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av alle publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg og offentlig tilgjengelige arealer så langt det framgår av gjeldende TEK. Det skal redegjøres for hvordan disse hensynene er ivaretatt i søknad om tiltak.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer. Hensynet til universell utforming skal inn tidlig i planprosessen slik at det ikke blir behov for senere tilpasninger eller tilleggsløsninger.

Nye boliger skal planlegges med alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom/sovemulighet, bad og toalett) på inngangsplanet. I bratt terreng der inngang er i sokkeletasje er det tilfredsstillende at alle hovedfunksjoner er på samme plan.

1.9 Uteoppholdsareal (pbl § 11-9 nr. 5)

Alle boliger skal ha uteareal som er egnet til opphold, lek og aktiviteter for alle beboergrupper. Uteoppholdsareal skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for de bygninger som hører til.

I områder hvor det etableres 5 eller flere boenheter skal deler av samlet areal være felles lek- og oppholdsareal for å fremme trivsel og lek. Slike områder bør være minimum 150 m^2 og ligge innen 50 meter gangavstand fra boenhetene. Slike plasser skal ha sikret atkomst og utstyres for lek og opphold.

Det skal avsettes et godt egnet uteoppholdsareal på

- min. 200 m^2 for enebolig, i tillegg min. 20 m^2 privat for hver bileilighet/hybel.
- min. 100 m^2 pr. boenhet for flermannsbolig (til og med 4 boenheter) herav min. 25 m^2 privat for hver boenhet.
- min. 50 m^2 pr. boenhet i flermannsbolig (fra og med 5 boenheter) herav min. 10 m^2 privat.

Retningslinjer:
Arealene skal være varierte og gode og de skal kunne brukes året rundt. Områdene skal være sikre å bruke og komme til. Tilrettelegging med lekeapparat, benker og bord, belysning og vegetasjon skal gjøres. Vedlikehold og drift skal være avklart. Områdene skal bidra til god bolyst og en bedre folkehelse.

Med opparbeidet betyr at brukstillatelse ikke skal gis før området minimum er fysisk opparbeidet i terrenget, har etablert atkomst og fungerer for enkel lek og opphold. Beplantning, utstyr, endelig dekke og lignende kan ferdigstilles senere i enkelte tilfeller, men skal være ferdig før ferdigattest gis.

Ved fortetting kan det istedenfor eget areal stilles krav om at utbygger skal bidra til økt kvalitet på eksisterende områder, for å fremme trivsel og lek i nærmiljøet. Dette bør fastsettes i avtale.

Parkeringsareal, støyutsatte områder over L_{den} 55 dB og areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes som uteoppholdsareal.

1.10 Byggegrenser langs veg, jernbane og ledninger

Tiltak tillates ikke oppført i strid med byggegrenser.

Retningslinjer:
Byggegrense for riksveger (rv. 2) følger vegloven og berøres denne skal tiltaket godkjennes av Statens vegvesen.

Byggegrense for fylkesveger følger av vegnettsplan for Innlandet og berøres denne skal tiltaket godkjennes av Innlandet fylkeskommune.

Byggegrense for kommunale veger og gang- og sykkelveger er 15 meter. Berøres denne skal tiltaket godkjennes av kommunen.

Byggegrense mot jernbane følger av jernbaneloven. Byggegrense er 30 meter. Endring av lov gjør at dette også gjelder tidligere regulerte områder som kan ha andre opplysninger. Berøres denne skal tiltaket godkjennes av Bane NOR.

Mot ledninger, rør og annen infrastruktur kan det være egne bestemmelser om avstand. GIVAS (vann og avløp) har generelt 4 m. Kroksjøen Vannverk (vann) har generelt 5 m. For kraftledninger avhenger dette av styrken. Det vises også til hensynssone for høyspenningsanlegg. Berøres slike skal tiltaket godkjennes av aktuell myndighet.

Reguleringsplaner kan ha egne byggegrenser og byggelinjer med unntak av mot jernbane.

1.11 Byggeforbud langs vassdrag (pbl § 11-9 nr. 5)

Med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan, er det i områder inntil 100 meter fra Skjervangen, 50 meter fra hovedvassdragene og inntil 30 meter fra øvrige vann og vassdrag ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak etter pbl § 20-1 første ledd bokstavene a, d, g, h, i, j, k, l, m og n.

Unntatt fra forbudet er bygge- og anleggsvirksomhet som ledd i vedlikehold av samfunnsviktig infrastruktur eller enklere tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv.

Godkjente flytebrygger kan ha et landfeste.

Retningslinjer:
Hensikten med byggeforbudet er å ivareta allmennhetens frie ferdsel, biologisk mangfold, unngå nedbygging av landskapsverdier som nasjonalt er under press og sikring mot skader fra flom og erosjon.

Skjervangen er varig vernet mot kraftutbygging og omfattet av Rikspolitiske retningslinjer for vernete vassdrag.

Som hovedvassdrag defineres Billa/Finnsrudelva fra og med Nordre Billingen, Vrangselva, Bråtaåa/Øyungsåa fra og med Søndre Øyungen, Børjåa, Haukåa, Haveråa og Mangenvassdraget, samt sjøene Nessjøen, Helgesjøen, Vesle Helgesjøen, Possevatnet, Langvatnet, Mortsjølungen, Holmsjøen, Ingelsrudsjøen, Stangnessjøen og Harstadsjøen og bekkene knyttet til Leirbekken.

Avstand fra strandlinje måles i horisontalplanet ved normalvannstand.

Tiltak skal fortrinnsvis legges slik at avstand til vassdrag ikke reduseres ytterligere.

Det kan gis dispensasjon for gjenoppføring etter brann, skade eller nødvendig ombygging for å ivareta byggverkets funksjonalitet og sikkerhet. Justering av plassering skal da vurderes for å ivareta bestemmelsens hensikt.

Samfunnsviktig infrastruktur er f.eks. kommunikasjonsmaster, vann- og avløpsanlegg, offentlige veger, jernbane og trafo-kiosker. I «vedlikehold» ligger utbedringer og mindre tilpasninger av eksisterende anlegg. Hensikten er å kunne tillate tiltak som kommer samfunnet, miljø, beredskap og sikkerhet til gode.

For brygger vises det til «Bruk og vern av vann og vassdrag».

1.12 Miljø, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

Gjennom regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangforbindelser til overordnet grønnstruktur og friluftsområder opprettholdes og sikres.
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan folkehelse sikres.

Bebyggelse i sentrumsområder skal fremme gode gate- og uterom. Det legges særlig vekt på tiltakets/bygningens form, fasade og materialvalg, slik at gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket.

Hvis et tiltak må forventes å avvike fra stedets skala, bryter horisontlinjer og landskapstrekk, eller bli svært synlig skal det utarbeides en estetisk analyse som grunnlag for regulering og behandling.

Før igangsetting av anleggsarbeid må Mattilsynet kontaktes for å innhente informasjon om status for ulike skadegjørere (planter, sykdommer m.v.) og eventuelle tiltak.

Retningslinjer:
Folkehelsen skal fremmes gjennom å:

- *tilrettelegge for gode gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder, skoler, barnehager, servicefunksjoner, utmark og grøntområder.*
- *tilrettelegging for fysisk aktivitet*
- *gode møteplasser for alle*
- *legge til rette for sikring av drikkevann*

Estetisk analyse kan være tema i konsekvensutredning, vedlagt redegjørelse i søknad om tiltak mv. Hensikten er tydelig å få fram hvilke virkninger tiltaket får og hvordan det er jobbet med ulike løsninger for å gi en god tilpasning, redusere uheldige virkninger, reflekser og lysbruk, samt tilføre stedet noe positivt.

1.13 Vannmiljø og drikkevann (pbl § 11-9 nr. 6)

Alle planforslag og tiltak etter pbl § 1-6 som berører overflatevann eller grunnvann skal vurderes etter fastsatte miljømål i regional plan for vannforvaltning.

Langs bredden av vassdrag skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte minimum 6 meter på hver side. Innenfor denne sonen er det ikke tillatt med snauhogst. Rydding langs stier, fiskeplasser og i tettbebyggelse samt uttynnings- og plukkhogst er derimot tillatt.

Mindre vannverk, brønner og oppkommer er ikke avmerket i plankartet. Det tillates ikke tiltak som kan forurense drikkevannskildene. Tiltak som kan påvirke vannkvaliteten skal vurderes med utgangspunkt i Drikkevannsforskriften. Ved tvil skal kommunen kreve en faglig vurdering fra tiltakshaver.

Retningslinjer:
Krav om kantsone gis av vannressursloven § 11.

Miljømålene i Regional vannforvaltningsplan for Vannregion Västerhavet skal vurderes ved arealplanlegging og tiltak som kan påvirke vassdrag og grunnvann.

Nyere brønner er ofte lagt inn som punkt i kommunens innsynskart, jf. NGU sin Nasjonale grunnvannsdatabase GRANADA og hos Mattilsynet. Eldre anlegg er ikke alltid registrert.

1.14 Kulturminner og kulturmiljø (pbl § 11-9 nr. 7)

Før vedtak om arealbruk eller tiltak som kan komme i konflikt med kulturminneverdier i hensynssonene H570, skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

For søknader om riving eller vesentlig endring av SEFRAK-registrerte bygg skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

Det kulturhistorisk verdifulle objektet og områdets særpreg skal tas vare på.

Utvikling som fremmer opplevelse, selvforståelse, trivsel og virksomhet knyttet til kulturminneverdiene kan tillates.

Retningslinje:
Det er mange saker som skal og bør til regional kulturminnemyndighet (fylkeskommunen) for kulturminnefaglig uttalelse. Ordinære saker som automatisk fredete, krigsminner, fredninger, riving og vesentlig endring på bygg før 1850, tiltak rundt kirker m.m. skal alltid sendes. Tiltak på Sefrak-registrerte bygninger kan sendes hvis det vurderes å ha spesiell interesse, eller mer enn lokal verdi. Bestemmelsen utvider hva som skal sendes innenfor hensynssone H570 til også å gjelde nye tiltak eller arealbruk som ikke nødvendigvis omfatter kulturminner, men kan påvirke disse. Ved tvil avklares dette i samråd med fylkeskommunen. Gjennom kommunedelplan for kulturminner skal saker som er i hensynssonene, vurderes sammen med regional kulturminnemyndighet.

1.15 Støy (pbl § 11-9 nr. 8)

Retningslinje for støy i arealplanlegging, T-1442 eller retningslinjer som senere måtte erstatte denne, gjøres gjeldende for all planlegging og alle enkelttiltak.

Støyfaglig utredning kreves til reguleringsplaner og søknader om tiltak hvis bruken er støyfølsom eller medfører støy over grenseverdiene i T-1442. Nødvendige tiltak for å komme inn under grenseverdiene skal være gjort før ferdigattest gis.

1.16 Flom og skred (pbl § 11-9 nr. 8)

Langs vassdrag og i områder som kan være utsatt for flom og/eller skred skal risiko og konsekvens vurderes. Ved regulering skal dette inngå i planfasen. Nye tiltak skal oppføres og plasseres med nødvendig sikkerhet.

Der hvor forholdene tilsier det, skal kommunen kreve en faglig vurdering og eventuelt undersøkelse i forkant av saksbehandling.

Retningslinjer:
Kommunen er i liten grad kartlagt og vurderinger må gjøres for det enkelte tiltak eller i plan.

Områder som skal vurderes er: Områder med hensynssone for flom (se H320) langs Vrangselva og Børja, områder som ligger innenfor soner i NVE sine aktsomhetskart (jord og flomskred, flom, kvikkleireskredfare, marin leire m.fl.), er under marin grense (ca. 200 moh.), er berørt av dreneringslinjer i temadata Innlandet (DOK), ligger på leirmasser i NGU sitt løsmassekart eller der opplysninger i NGU sin database for grunnundersøkelser gir grunnlag for det.

NVE sin veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred» og «Sikkerhet mot flom» skal brukes ved regulering og byggesak.

1.17 Krav om risiko og sårbarhetsvurderinger (pbl § 11-9 nr. 8)

Risiko- og sårbarhetsvurderinger skal dokumenteres ved søknad om tiltak hvis det ikke kreves reguleringsplan, eller reguleringsplan er eldre enn 5 år, hvis ett eller flere av punktene under berøres:

- Er innenfor Aktsomhetsområder for flom, i flomveger eller nærmere enn 30 meter fra vassdrag.
- Er fare for marin leire eller innenfor aktsomhetskart kvikkleireskredfare eller aktsomhetsområder for skred.
- Er forurenset grunn eller fare for forurensing.
- Tiltaket skaper trafikk som medfører transport av farlig gods, en vesentlig økning av trafikk eller det er mangelfull trafikksikkerhet.
- Spesielle hensyn knyttet til brann og redning.
- Medfører fare for naboeiendommer og infrastruktur eller tredjepart i eller utenfor området
- Det kan også kreves hvis nærområdet har fått vesentlig endringer fra planvedtak.

1.18 Landbrukseiendommer i byggeområder (jordloven § 2)

Jordlovens §§ 9 og 12 gjelder dyrka og dyrkbar mark i hele kommunen frem til godkjent reguleringsplan foreligger.

Ved eventuelle tiltak som kommer i konflikt med dyrka mark skal det utarbeides en matjordsplan som redegjør for potensialet for gjenbruk av matjorda. Mattilsynet skal vurdere om jorda kan inneholde skadegjørere som ikke skal spres.

Før igangsetting av anleggsarbeid må Mattilsynet kontaktes for å få informasjon om status for ulike skadegjørere, inkl. floghavre, hvilke vilkår som gjelder og hvilke tiltak som må iverksettes.

2 Bestemmelser til arealformål (pbl §§ 11-7, 11-9, 11-10 og 11-11)

2.1 Bebyggelse og anlegg – generelle bestemmelser (pbl § 11-7 og 11-9)

Innenfor de ulike områdene tillates kun ny bruk i samsvar med formålet.

Reguleringsplan skal vise løsninger, eller stille rekkefølgekrav, til nødvendig teknisk infrastruktur. Dette omfatter blant annet:

- Vann, avløp, flomsikring, overvann og vann for brannslokking.
- Trafikale løsninger og trafikksikker atkomst for alle trafikanter.
- Parkeringsløsninger, varelevering og tjenestetransport.
- Uteoppholdsareal og grønnstruktur.
- El-forsyning og telekommunikasjon.

Retningslinje:
Ikke alle formål er gitt egne bestemmelser, disse vises ikke. De generelle bestemmelsene for hele planen skal følges og områdene har et generelt plankrav.

2.2 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse (pbl § 11-9 nr. 4 og 5)

I boligområder skal det reguleres inn en blanding av boligtyper.

For området Elvefaret skal flom i Vrangselva utredes og hensynssone for friluftsliv (Vekterstien) skal ivaretas for fortsatt fri ferdsel.

For området Valmannsmoen nord for fv. 202 Grensevegen kan ikke reguleringsplan vedtas før 70 % av regulerte tomter eller boenheter på Valmann sør for fv. 202 Grensevegen har fått igangsettingstillatelse.

For Skotterudberget skal Hensynssone for friluftsliv (turstier) ivaretas for fortsatt fri ferdsel.

Retningslinjer:
Skotterud Nord, Sjøli 1814-feltet og fortetting ønskes utnyttet før nye områder rundt Skotterud tas i bruk.

Hvis andre byggeområder skal reguleres, skal utbyggingsrekkefølge i de nye områdene vurderes i planbestemmelser og/eller i utbyggingsavtale.

2.3 Bebyggelse og anlegg – fritidsbebyggelse (pbl 11-9 nr. 5)

Grad av utnytting for fritidsboliger i nye reguleringsplaner skal ikke overstige et bruksareal på 150 m^2 samlet på tomta og en mønehøyde over gjennomsnitt planert terreng på 6,5 m.

I områder uten offentlig vann og avløp må det dokumenteres at det er nok vann av drikkevannskvalitet. Forholdet til eventuelle vannkilder i området være dokumentert slik det ikke oppstår fare for forurensing. Primært skal vann og avløp kobles til offentlig nett, sekundært være felles løsninger.

For Delbekktoppen hyttefelt skal det være etablert trafikksikkert atkomst for myke trafikanter fra Delbekktoppen til FV. 21 Vestmarkavegen ved Tors veg.

For Delbekktoppen skal interesser knyttet til naturmangfold, jordvern og kulturmiljø avklares i detaljreguleringen. Forekomst av heroringvinge skal kartlegges i forbindelse med detaljregulering. Det kan ikke gjennomføres tiltak innenfor området som får vesentlige virkninger for forekomst av heroringvinge.

2.4 Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål (pbl § 11-7)

Arealbruk i områder avsatt til sentrumsformål skal bygge opp under sentrumsfunksjonen for god tilgang på funksjoner, møtesteder og bolyst.

Retningslinjer:
Sentrumsformålet er sammensatte og omfatter bl.a. forretninger, tjenesteyting, boliger, kontor, overnatting, bevertning, bensinstasjoner, vegformål, parkering og grøntareal.

En god utnyttelse av disse relativt små arealene er viktig.

2.5 Bebyggelse og anlegg – offentlig tjenesteyting (pbl § 11-9 nr. 5 og 6)

Område på riksgrensen skal benyttes til politi eller sambruk med politi. Det skal legges særlig vekt på estetikk i bygningens form, fasade, utomhusområde og materialvalg, slik at den unike plasseringen blir understreket og forsterket.

Retningslinje:
For politistasjon skal formål og løsninger avklares med Eda kommun.

2.6 Bebyggelse og anlegg – fritids- og turistformål (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

Atkomst til områdene fra rv. 2 må utredes nærmere ved regulering og endret bruk.

For området Steinby/Magnormoen øst må atkomst skje fra eksisterende kryss. Det tillates ikke gjennomgående kjørbar veg.

Ved regulering og vesentlig utvidelse av bruk vil trafikkanalyse og trafikale løsninger for alle trafikantgrupper kreves som grunnlag for saksbehandling.

Retningslinje:
Bestemmelsene er satt på grunn av trafikksituasjon på rv. 2 og kontrollfunksjoner. Atkomst til Steinby og Magnormoen skal benyttekrysset Furumoen for å ikke trafikk som kan unndra seg kontroll på Rv. 2.

2.7 Bebyggelse og anlegg – råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr. 8)

Reguleringsplaner for masseuttak og -deponi for rene masser skal fastlegge omfang, terrenghøyde og løsning for avslutning. Planer skal også omfatte eksisterende uttaksområder inntil ønsket nye områder. Nødvendig atkomst og tiltak slik at driften ikke medfører urimelig store ulemper for omgivelsene skal avklares, eller framgå av driftsplan.

Retningslinje:
Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven

2.8 Bebyggelse og anlegg – næringsvirksomhet (pbl § 11-9 nr. 4)

Formålet åpner for industri-, håndverks- og lagervirksomhet, bensinstasjoner og transportrettet virksomhet. Rene kontorbygninger, utover nødvendige kontorlokaler tilknyttet den enkelte virksomhet, tillates ikke. Plasskrevende varer kan tillates. Detaljvarehandel tillates ikke.

Ved regulering og vesentlig utvidelse av bruk vil trafikkanalyse og trafikale løsninger for alle trafikantgrupper kreves som grunnlag for saksbehandling.

Retningslinjer:
Områder langs rv. 2 er trafikalt belastet og ved regulering her må avklaring med Statens vegvesen gjøres tidlig siden trafikale løsninger er et aktuelt punkt i utbyggingsrekkefølge og utbyggingsavtale. Virksomheter som skaper mye publikumsrettet trafikk, kan ikke forventes tillatt i en reguleringsplan.

Prioritert utbyggingsrekkefølge på Magnormoen knyttet til infrastruktur er Magnormoen næringsområde (regulert), Grensen næringspark, Grensevegen og Spinnerivegen.

2.9 Bebyggelse og anlegg – andre typer (pbl 11-9 nr. 4 og 9)

Formålet åpner for kraftproduksjon av solenergi med bakkemontert anlegg. Innenfor området kan landbruk være sekundær arealbruk.

Reguleringsplan med konsekvensutredning skal utarbeides hvis utbygging ikke omfattes av energi- og konsesjonslovgivning.

Atkomst må skje over sikret planovergang.

Retningslinje:
Atkomst kan ikke tillates over dagens usikrete planoverganger. Det må skje fra sikret (Magnor sentrum) eller ny godkjent av Bane NOR.

2.10 Bebyggelse og anlegg – kombinerte formål (pbl § 11-9 nr. 3 og 8)

Formålet er en kombinasjon av næring og offentlig /privat tjenesteyting.

For næring gjelder bestemmelser som gitt under dette formålet. For offentlig/privat tjenesteyting åpnes det kun for offentlig kontrollvirksomhet med tilhørende anlegg.

Kryssløsning, eller atkomst, fra rv. 2 skal avklares før reguleringsplan eller tillatelse for ramme/igangsetting kan gjøres.

Gjennom regulering kan kombinasjonen oppheves, frafalle eller styres til ulike områder innenfor området.

Retningslinjer:
Offentlig kontrollvirksomhet er knyttet til oppgaver utført av statens vegvesen, politi, toll eller knyttet til helseberedskap mv.

Områder langs rv. 2 er trafikalt belastet og ved regulering her må avklaring med Statens vegvesen gjøres tidlig siden trafikale løsninger er et aktuelt punkt i utbyggingsrekkefølge og utbyggingsavtale. Virksomheter som skaper mye publikumsrettet trafikk, kan ikke forventes tillatt i en reguleringsplan.

Prioritert utbyggingsrekkefølge på Magnormoen knyttet til infrastruktur er Magnormoen næringsområde (regulert), Grensen næringspark, Grensevegen og Spinnerivegen.

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

Bebyggelse og tiltak som er nødvendig for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt.

Opprettelse av ny eiendom, oppføring nye boenheter eller andre nye konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring (landbruksnæring) er ikke tillatt.

Unntatt fra forbudet er vedlikehold av samfunnsviktig infrastruktur eller enklere tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv.

Ny spredt boligbygging i LNF-områdene kan vurderes som dispensasjon. Det samme gjelder omdisponering fra fritidsbolig til bolig. Dette krever begrunnet søknad om dispensasjon, og kan bare innvilges dersom lovens vilkår (pbl § 19-2), samt alle forutsetningene som nevnt nedenfor er oppfylt:

Forutsetninger:

- Tomta og atkomstveg skal ikke berøre dyrka mark.
- Tiltak skal ikke være i konflikt med landbrukets interesser (jord, skog og beite) og heller ikke vanskeliggjøre driften av landbruksarealene i området.
- Tiltak skal ikke komme i byggeforbudssonen langs vassdrag.
- Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytning til offentlig avløpsnett eller ved utslippstillatelse for felles eller separat avløpsanlegg tilpasset helårsbolig kan gis.
- Arealdelens generelle bestemmelser og hensynssoner gjelder fullt ut.
- Øvre ramme for grad av utnytting på nye boligeiendommer er 300 m^2 bruksareal.
- *Samfunnsviktig infrastruktur er f.eks. kommunikasjonsmaster, vann- og avløpsanlegg, offentlige veger, jernbane og trafo-kiosker. I «vedlikehold» ligger utbedringer, og mindre tilpasninger av eksisterende anlegg.*

Retningslinjer:
Viktige vurderingstema:

- *Kommunens holdning skal være restriktiv, og bestemmelser og retningslinjer skal derfor følges. Saker skal sendes på høring når det er tvil og hvis det ikke foreligger presedens.*
- *Det skal legges vekt på at friluftsinteresser, biologisk mangfold, kulturminner, kulturlandskap eller sammenhengende grønnstruktur blir ivaretatt. Krav om tilpasning av tomt kan forventes.*
- *Tomt og atkomstveg skal vurderes i forhold til dyrkbar mark og skogsmark med høy produksjonsevne.*
- *Tomta skal ligge i nærheten av eksisterende bebygd boligeiendom.*
- *Det skal være trygg skoleveg eller det må forventes vilkår om gjennomføring av nødvendige fysiske tiltak (f.eks. busslomme) for egen kostnad.*
- *Avstand til offentlig bilveg bør være under 200 meter pga. offentlige tjenester.*
- *Kårbolig kan tillates der det av hensyn til driften er nødvendig, men skal da ligge i nærhet til tunet.*
- *Når det på en eiendom er gitt tillatelse til å etablere en bolig, bør denne være bebygd før det kan gis tillatelse til å etablere en ny.*
- *Tomtestørrelse for spredt boligbygging i LNF-områdene skal ikke overstige 1,5 dekar. Ved fradeling av tun, tilpasning til eksisterende grenser, bebyggelse eller tydelige naturlige grenser kan dette økes.*
- *For fradeling av kårboliger og bruksendring til bolig gjelder samme vilkår.*
- *Landbruksdrift kan medføre ulemper knyttet til lukt, støv, støy og endringer av omgivelsene. Ny bebyggelse skal lokaliseres slik at man reduserer slike og det er tiltakshavers ansvar å vurdere dette.*
- *Tiltakshaver har selv plikt til å vurdere andre interesser som kan gjøre seg gjeldende*

2.12 LNF-formål med eksisterende spredt bolig og fritidsbebyggelse (pbl § 11-11)

På bebygde eiendommer som er registrert i matrikkelen som bolig eller fritidsbolig kan det gjøres unntak fra byggeforbudet uten dispensasjon. Dette forutsetter at det er i tråd med arealdelens øvrige bestemmelser, og forutsetningene i retningslinje til pkt. 2.11. Etter søknad kan det gis tillatelse til.

- Tilbygg/påbygg/frittstående bygg inntil 50 m² BRA til eksisterende godkjent boligbebyggelse.
- Tilbygg/påbygg/frittstående bygg inntil 25 m² BRA til eksisterende godkjent fritidsbebyggelse.
- Utbygging og tilkobling av samfunnsviktig infrastruktur

Unntaket gjelder kun der en øvre ramme for grad av utnytting på boligeiendommer på 300 m² BRA og for fritidseiendommer på 110 m² BRA ikke overskrides.

Retningslinjer:
Passerer samlet utnytting dette skal reguleringsplan eller dispensasjon med avbøtende vilkår kreves blant annet av hensyn til formålet, naboer, uteoppholdsareal og estetikk. Utnytting gjelder også for eiendommer som kunne vært sammenføyd eller som må vurderes som en samlet disponibel eiendom for søker.

Unntaket kan kun benyttes en gang i planperioden.

Hva som defineres som mindre utbyggingstiltak vurderes i forhold til skala og struktur i nærmiljøet. De fleste forhold som omfattes av plan- og bygningslovens §§ 20-1 bokstavene b, c, e, f, h, i og j, 20-4 a, c og e og 20-5, samt grensejusteringer jfr. matrikkellovens § 16, kan tillates hvis det ellers ikke er forhold som krever reguleringsplan eller dispensasjon.

2.13 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl §§ 11-9 og 11-11)

I vann og vassdrag tillates det ikke utført tiltak, jf. pbl. § 1-6. Unntatt fra forbudet er vedlikehold av samfunnsviktig infrastruktur eller enklere tilrettelegging for allmennhetens friluftsliv.

Landfaste brygger, flytebrygger og frittliggende badebrygger som er åpne for allmennheten og tilrettelagt for allmenn bruk og ferdsel, kan tillates.

Enkle flytebrygger og frittliggende badebrygger for private tillates krever godkjent dispensasjon og tillatelse.

For private brygger med utriggere til mer enn fire båtplasser eller bryggeflate større enn 2,0 x 5,0 m, kreves reguleringsplan.

Retningslinjer:
Samfunnsviktig infrastruktur er f.eks. kommunikasjonsmaster, vann- og avløpsanlegg, offentlige veger, jernbane og trafo-kiosker. I «vedlikehold» ligger utbedringer, og mindre tilpasninger av eksisterende anlegg. Hensikten er å kunne tillate tiltak som kommer samfunnet, miljø, beredskap og sikkerhet til gode.
Åpne for allmennheten betyr at det er mulig å parkere kjøretøy, gå langs veg eller tursti åpen for allmenn ferdsel til brygga eller strand ved brygge. Universell utforming er en fordel. Kommunen kan kreve tinglyste avtaler om bruk.

Privatisering på land skal unngås.

Utforming av brygge skal sikre fri og trygg ferdsel på land og i vann. Tegninger av brygga skal leveres sammen med søknad. Brygger skal ikke endre strømningsforhold eller påvirke naturforhold. Det skal ikke gjøres inngrep i allerede inngrepsfrie områder uten at det søkes spesielt om det. Det er ønskelig med færre større anlegg enn mange små.

3 Bestemmelser til hensynssoner (pbl § 11-8)

3.1 Sikringssone drikkevannsområder H110 (pbl § 11-8 a)

I sikringssonen for Kroksjøen er bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annet som kan redusere eller ødelegge vannkvaliteten forbudt.

Retningslinje:
Ved tvil skal kommunen kreve at tiltakseier legger fram en faglig vurdering som kan godkjennes av Mattilsynet og Kroksjøen vannverk.

3.2 Sikringssone grunnvannsforsyning H120 (pbl § 11-8 a)

I sikringssonene for Grasmo grunnvannsbrønn og Gaustadmoen grunnvannsbrønn, gjelder klausuleringsbestemmelsene vedtatt av Kroksjøen vannverk 14.10.1996, eller nye som erstatter disse.

I sikringssonene for vannbehandlingsanleggene Åbogen, Vestmarka, Ingelsrud og Kanalskogen er bygge- og anleggsaktivitet, lagring og annet som kan redusere eller ødelegge drikkevannskvaliteten forbudt.

For de områdene der klausuleringsbestemmelsene sier at uttak til 1 meter over grunnvannsnivå kan tillates endres dette til minimum 2 meter.

Innenfor sikringssonen rundt Matrand grunnvannsbrønn/reservevannkilde gis et forbud mot ny aktivitet og endret bruk av området for å sikre grunnvannskvaliteten til klausuleringsbestemmelser og sonedifferensiering er vedtatt etter drikkevannsforskriften. Etter vedtak vil disse gjelde.

Retningslinje:
Ved tvil skal kommunen kreve at tiltakseier legger fram en faglig vurdering som kan godkjennes av Mattilsynet og gjeldende vannverkseier.

3.3 Fareområde flom H320 (pbl § 11-8 a)

Vrangselva og Børjåa har fareområde for flom i en bredde på 50 meter. Her gjelder byggeforbudet langs vassdrag, jf. 1.11. For tiltak som kan godkjennes skal flomfare utredes av fagkyndig ved utarbeidelse av reguleringsplaner, ved søknad om tiltak eller dispensasjonssøknader. Reell fare for flom være avklart i henhold til relevant sikkerhetsklasse, jfr. pbl. §28-1 og TEK17 § 7-2.

Retningslinjer:
Eidskog har ikke flomkart. Vurderinger knyttet til flom og ev. annen plassering kan dermed også gjelde andre steder.

I Det offentlige kartgrunnlaget (DOK) finnes flomkart, dreneringslinjer og aktsomhetsområder, sammen med kommunens målinger danner dette utgangspunkt for vurderingene.

Det vises også til bestemmelse 1.11, 1.16 og 1.17.

3.4 Fareområde skytebane H360 (pbl § 11-8 a)

Ved bruk av skytebaner er fareområdene (H360) ikke åpne for allmenn ferdsel.

3.5 Fareområde høyspenningsanlegg H 370 (pbl § 11-8 a)

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse, unntatt anlegg som har direkte tilknytning, innenfor hensynssonen. Alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

3.6 Hensyn friluftsliv H530 (pbl § 11-8 c)

Retningslinje:
I områdene skal det tas hensyn områdets verdi for friluftsliv og aktivitet. Tiltak som fremmer allmennhetens friluftsliv, er i tråd med formålet. Hensynet er ikke til hinder for skogbruk, men etter hogst bør grunneier rydde stier.

3.7 Hensyn bevaring naturmiljø H530 (pbl § 11-8 c)

Retningslinje:
Gjelder arter og livsmiljø innenfor reguleringsplan 201701 Eidskog MX-bane. Reguleringsplan og skjøtselsplan gjelder.

3.8 Hensyn Kulturlandskap og kulturmiljø H570 (pbl § 11- 8 c)

Retningslinjer:
For hensynssonene H570 Fangstanlegg Gaustadmoen, H570 Fløtningsanlegg i Børjåa, H570 Bygningsmiljø på Malmer, H570 Kulturmiljøet i Skotterud sentrum, H570 Oppistun Børli, H570 Kulturmiljø ved Vestmarka kirke, H570 Kulturmiljø ved Matrand og H570 Kulturmiljøet på Morokulien er det gitt følgende retningslinjer:

Innenfor disse områdene skal hensynet til kulturmiljøet også være førende for arealbruken. Dette kan legge restriksjoner på tekniske inngrep og tiltak som endrer kulturminnet eller omgivelsene.

Kommunedelplan for kulturminner skal legges til grunn.

Eventuelle tillatelser forutsettes å videreføre kulturmiljøets karakteristiske eller identitetsskapende preg.

Ved søknad om tiltak innenfor hensynssonene skal dokumentasjon/tegninger for hvordan nye tiltak tilpasses eksisterende kulturminne/ -miljø/ -landskap foreligge. Kulturminneregistrerte bygninger og anlegg i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal kulturminneinteressene vurderes regulert til bevaring gjennom bruk av hensynssone med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Utfyllende retningslinjer knyttet til enkelte av områdene:
H570 Fangstanlegget på Gaustadmoen: Sammenhengen og anleggets lengde er viktig å ivareta.

H570 Kulturmiljøet i Skotterud sentrum: Kommunedelplan kulturminner navngir bygninger som vurderes som spesielt viktige både i kraft av seg selv og for kulturmiljøet.

H570 Oppistun Børli: Bevaring av kulturmiljøet og kulturlandskapet knyttet til Oppistun er viktig. Tiltak som underordner seg dette målet kan tillates i Nestun.

H570 Kulturmiljøet ved Vestmarka kirke: Tiltak som endrer kirkens synlighet i landskapet eller silhuetten rundt kirka skal ikke tillates. En viktig akse er fra

Skillingmarkvegen og opp mot kirka. Det samme gjelder fra kirka og ut over Harstadsjøen. Sammenhengen med kirkestua og tunet der må ikke endres negativt.

H570 Kulturmiljøet ved Matrand: Tiltak som endrer kirkens synlighet i landskapet eller silhuetten rundt kirka skal ikke tillates. En viktig akse er fra brua på Matrandvegen og fra Oberst Krebs-bautaen. Sammenhengen med kirkestua og skolen må ikke endres negativt. Bygningsmiljøets tidsdybde og samspill skal ivaretas.

H570 Kulturmiljøet på Morokulien: Områdets historie knyttet særlig til Fredsmonumentet og historie rundt fredelig samkvem, samt beliggenheten på og ved riksgrensen er svært viktig. Området er av unik betydning og utvikling av området må ta hensyn til dette. Eda kommun skal høres i saker som angår området.

3.9 Hensyn mineralressurser H590 (pbl § 11-8 c)

Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med tiltak etter plan- og bygningsloven som ødelegger eller vanskeliggjør framtidig uttak av mineralressursen.

3.10 Båndlagt etter naturmangfoldloven H720 (pbl § 11-8 d)

Naturreservatene Nygaardsmyrene, Bjellneset og Lindåsmyra er vernet etter naturmangfoldloven og skal forvaltes etter fredningsvedtak.

3.11 Båndlagt etter kulturminneloven H730 (pbl § 11-8 d)

Hensynssonen ligger over kulturminner fredet gjennom eget vedtak. De skal forvaltes etter fredningsvedtak.

Retningslinjer:
Hensynssonen gjelder Eidskog kirkested (Matrand).

I tillegg kommer øvrige automatisk fredete kulturminner som er vernet gjennom lov. Disse vises ikke i plankartet, men finnes f.eks. kommunens kartløsning.

3.12 Reguleringsplan skal fortsatt gjelde uendret H910 (pbl § 11-8 f)

De reguleringsplaner som skal gjelde er merket med hensynssone H910. Disse går foran kommuneplanens arealdel ved motstrid. Dette gjelder følgende planer:

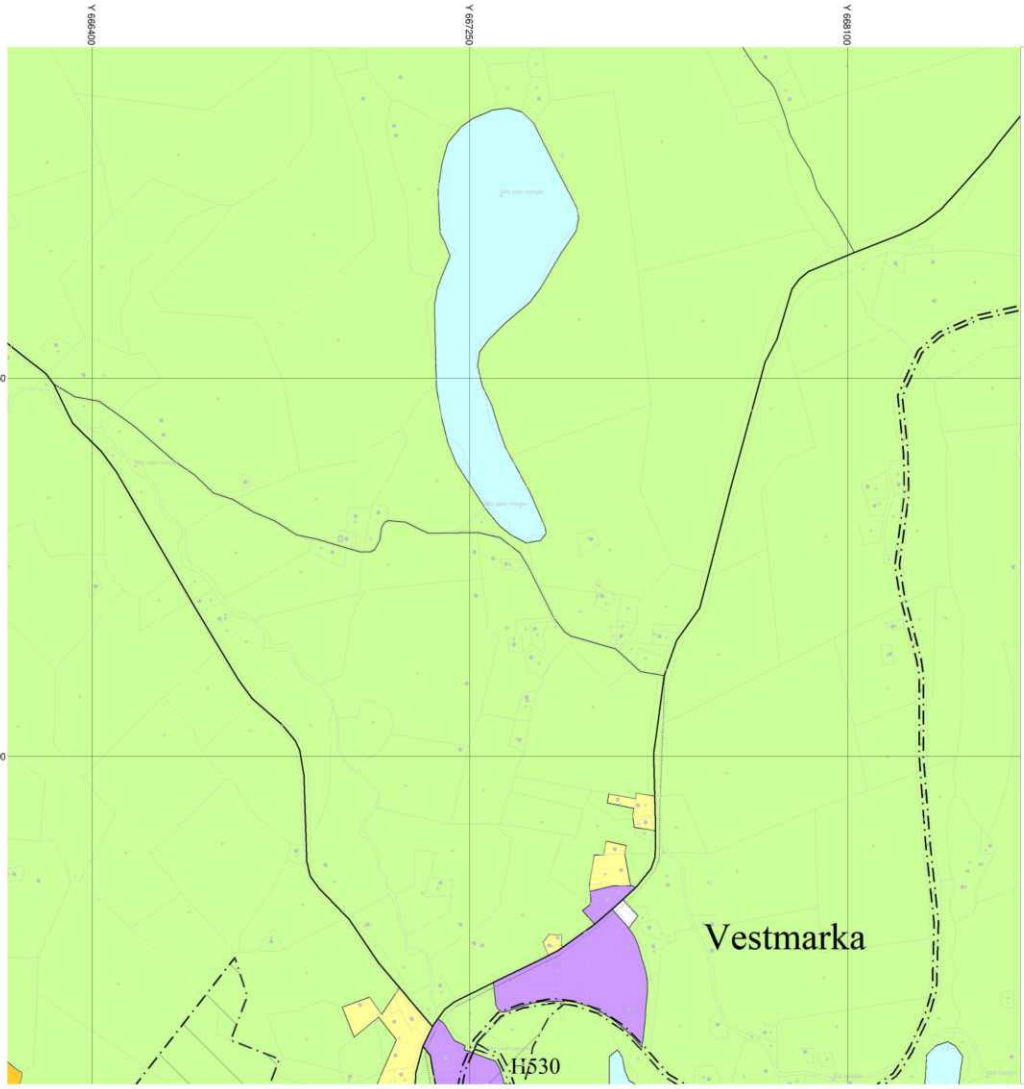
PlanID	Planens navn	Vedtaksdato
38	Grasmo masseuttak	10.12.2008
48	Magnormyra	27.05.2004
201101	Skjervangen hytteområde	03.10.2013
201502	Rv. 2 Morokulien – Magnormoen	06.12.2016
201701	Magnor MX-bane	14.06.2022
201702-E1	Gaustadvegen næringsområde	08.11.2021
201802	Fv. 21 Vestmarkavegen. Framhaldsskolen – Tuhusporta	19.06.2019
202001	Politistasjon ved Morokulien	14.02.2023

Retningslinje:
Arealformålene i gjeldende reguleringsplaner kan være vist med generalisert formål på kommuneplanens arealplankart.

EIDSKOG KOMMUNE

Oppgitte tall tar ikke hensyn til korrekt prognose på renovasjonsgebyr. Prognosetallene viser korrekt årsbeløp i kolonnen Enhetspris, men i kolonnen Årsprognose vises kun summen av det som er fakturert hittil i år.

For renovasjon oppgis korrekte tall direkte fra GIR IKS



SITUASJONSKART

EIDSKOG KOMMUNE

Målestokk: 1:8500

Dato: 24.07.2026

Saksbehandler: Bill Gradin

Gnr/Bnr: 11/109

Adresse:

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Fritidsbebyggelse - nytt
- Næringsbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsformål samt reindrift (PBL2008 §11-7 NR.5)
- LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)
- Faresone - Flomfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
- Sikringsone - Område for grunnvannsforsyning
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)
- Faresone grense
- Sikringsonegrense
- Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg - eksisterende
- Hovedveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Kommune(delplan - påskrift

0 100 200 300 m

N

DOK-analyse for eiendom 3416-11/109

Dato for analyse	17.07.2026 kl.23:16	Buffer (meter)	20
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	13	Ikke berørte datasett	69
Kommunens valgte	94	Utelatte datasett	33

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

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

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	16.07.2026	17.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	16.07.2026	17.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	12.07.2026	17.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		01.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	16.07.2026	17.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		06.07.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		06.07.2026	
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	08.07.2026	11.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	16.07.2026	17.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.07.2026	15.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Befolkning: Tilgjengelighet	0.8 km	Kartverket	17.07.2026	06.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	44.8 km	Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	4.5 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.07.2026	06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn	0.5 km	Miljødirektoratet		06.07.2026	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	0.2 km	Statens vegvesen	26.05.2026	01.06.2026	
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner	52.3 km	Avinor	17.01.2025	07.04.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	7.9 km	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser	90.4 km	Forsvarsbygg	06.05.2026	11.05.2026	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt	55.6 km	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	0.8 km	Miljødirektoratet		06.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	14.6 km	Miljødirektoratet		06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen	0.8 km	Kartverket	16.07.2026	06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Bergrettigheter	1.1 km	Direktoratet for mineralforvaltning	13.07.2026	06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull	0.3 km	Norges geologiske undersøkelse		06.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Geologi: Grus og pukk	1.8 km	Norges geologiske undersøkelse		06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	7.2 km	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	11.6 km	Riksantikvaren	16.07.2026	06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	27.8 km	Riksantikvaren	16.07.2026	06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	0.1 km	Riksantikvaren	15.07.2026	06.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter	23.8 km	Fiskeridirektoratet	17.07.2026	06.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Gyteområder	75.6 km	Fiskeridirektoratet	28.06.2026	06.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Korallrev	113.5 km	Havforskningsinstituttet	15.07.2026	06.07.2026	
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser	69.9 km	Fiskeridirektoratet	28.06.2026	06.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Dyrkbar jord	0.0 km	Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet	0.0 km	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite	165.2 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite	201.8 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite	165.2 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite	168.1 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite	132.6 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde	331.1 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: Reindrift - Beitehage	219.8 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde	321.6 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Flyttlei	149.8 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde	132.6 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde	566.2 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde	177.1 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt	214.9 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde	214.9 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg	152.9 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde	269.5 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale	472.9 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse	1014.6 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Siidaområde	410.6 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Trekklei	177.8 km	Landbruksdirektoratet		13.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	0.1 km	Miljødirektoratet		11.07.2026	
Natur: Kulturlandskap - verdifulle	2.1 km	Miljødirektoratet		08.07.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	0.1 km	Miljødirektoratet		10.07.2026	
Natur: Naturvernområder	5.7 km	Miljødirektoratet		10.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	18.5 km	Miljødirektoratet		10.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag	4.5 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.07.2026	02.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Villreinområder	118.3 km	Miljødirektoratet		02.09.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Plan: Markagrensen	48.3 km	Klima- og miljødepartementet	02.07.2026	02.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen	68.4 km	Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Ankringsområder	69.8 km	Kystverket	12.07.2026	10.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled	70.2 km	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning	70.2 km	Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk	8.1 km	Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	1.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.07.2026	22.06.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	1.2 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	14.1 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.07.2026	06.07.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø	103.1 km	Forsvarsbygg	30.01.2025	30.06.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land	50.4 km	Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	13.0 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.07.2026	06.07.2026	
Samfunnssikkerhet: Militære forbudsområder innen sjøforsvaret	101.2 km	Forsvarsbygg	12.11.2024	31.03.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	48.5 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.07.2026	06.07.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	2.7 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.07.2026	06.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	8.3 km	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå	68.4 km	Kartverket	05.07.2026	06.07.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.07.2026
Antall treff	1	Nedlastet	17.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
112026723	Jerpsetvegen 30

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	16.07.2026
Antall treff	4	Nedlastet	17.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

NR	STATUS	TYPE
7293933	TB - Tatt i bruk	212 - Verkstedbygning
7305265	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
153416869	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig

153416877	TB - Tatt i bruk	181 - Garasjeuthus anneks til bolig

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	12.07.2026
Antall treff	5	Nedlastet	17.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3416	11	1	0	0
Grunneiendom	3416	11	99	0	0

Flater

Grunneiendom	3416	11	109	0	0
Grunneiendom	3416	11	129	0	0
Grunneiendom	3416	82	1	0	0

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	01.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

AR50 er et landsdekkende arealressurskart som viser Norges arealressurser i en mer forenklet og grov skala enn FKB-AR5. Datasettet er tilpasset målestokk fra 1:20 000 til 1:100 000, og gir oversiktlig informasjon om arealtyper på regionalt og nasjonalt nivå.

Kartet er i hovedsak basert på generalisering av FKB-AR5 under tregrensen, kombinert med tolkning av satellittbilder over tregrensen. Resultatet er et heldekkende kart som gir oversikt over arealressursene i hele landet.

Områder klassifisert som Åpen fastmark eller Ikke kartlagt i FKB-AR5 suppleres med data fra N50 Kartdata og vegetasjonsdekke fra AR-FJELL for å redusere arealer som klassifiseres som snaumark i AR50. Det vil likevel fortsatt gjenstå arealer klassifisert som Snaumark.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
30	98	11	31	98
10	98	98	98	98

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	16.07.2026
Antall treff	3	Nedlastet	17.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-Vann beskriver geografisk beliggenhet, forløp og form for bekker, elver, kanaler, grøfter, innsjøer, isbreer og den topografiske delen av kyst og sjø. Primærdata kystkontur er identisk med kystkonturen i FKB-Vann

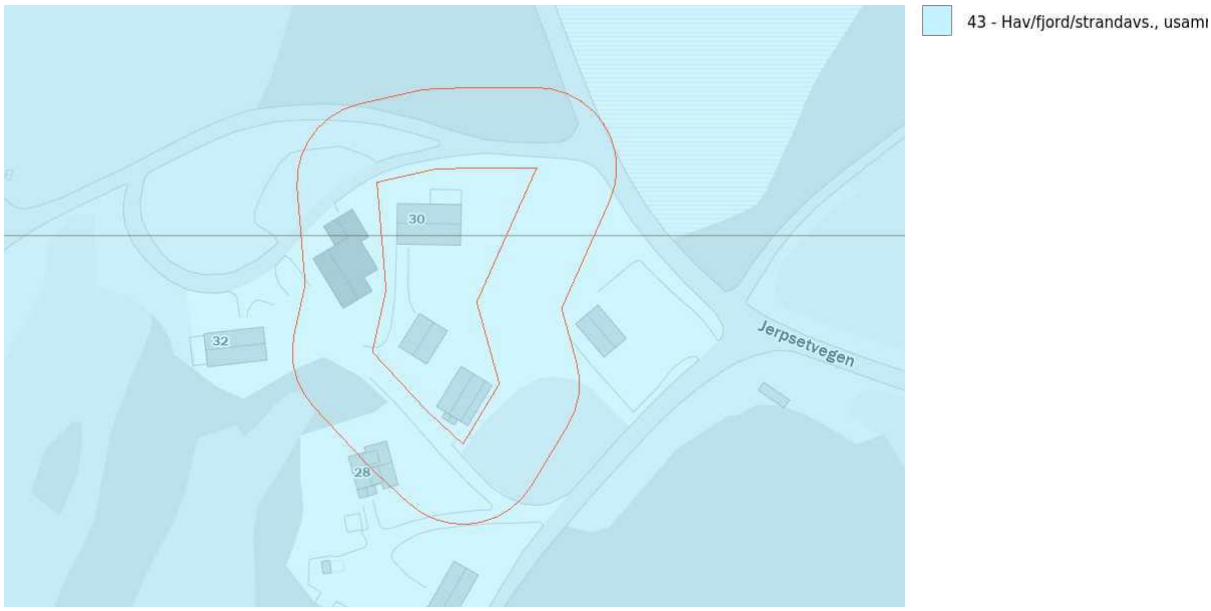
...

Linjer

OBJTYPE	Antall
VeggrøftÅpen	3

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	06.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

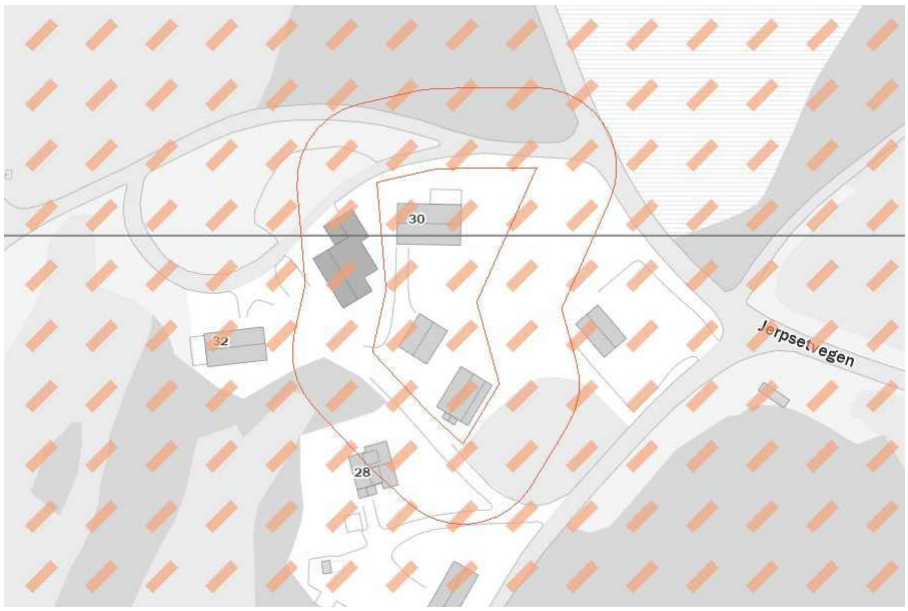
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	06.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner

Kilde	Riksantikvaren	Oppdatert	08.07.2026
Antall treff	2	Nedlastet	11.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.07.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Kulturminner – Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner inneholder alle kulturminner på fastlands-Norge og Svalbard (bortsett fra kulturminner som har begrenset offentlighet) som er registrert i Riksantikvarens offisielle database over kulturminner og kulturmiljøer, Askeladden, uavhengig av vernestatus. Et kulturminne er i denne sammenhengen en helhet bestående av en lokalitet med et eller flere enkeltminner, samt sikringssoner (hvis vernestatus tilsier det).

Overordnet kan man si at et enkeltminne representerer et fysisk kulturminne, med dets geografiske utstrekning og informasjon som er spesifikt for det. En lokalitet representerer et geografisk område som inneholder et eller flere enkeltminner som hører sammen på en eller annen måte. Lokaliteten inneholder generell informasjon om dette området, samt informasjon om høyeste vern («høyesteVern») blant enkeltminnene innenfor.

Eksempelvis vil et gravfelt utgjøre en lokalitet, mens gravhaug(er)/gravrøys(er) i gravfeltet utgjør enkeltminner. For nyere tids kulturminner kan lokaliteten være ett anlegg som er representert av et enkelt bygg, et gårdstun bestående av flere bygninger, eller én eller flere bygninger med et vedtaksfredet område rundt (park, hage, o.l.).

En sikringssone er et geografisk område rundt automatisk fredede kulturminner. Området er ment for å gi et ekstra vern mot tiltak, og er derfor særlig viktig å ta hensyn til.

...

Flater

OBJTYPE	VERNTYPE	NAVN	DATERING	VERNELOV	VERNEDATO	LINK_ASKELADDEN	LINK_KULTURMINNESOK

Flater

Enkeltminne	En måte å markere at et kulturminne eller kulturmiljø er verneverdige på, er listeføring. Det innebærer en oppføring på en liste over kulturminneer eller miljøer som skal forvaltes på en nærmere definert måte. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.	Pilegrimsleden og Olavskilden ved Eidsmoen	999	-	03/15/2018	Lenke	Lenke
Lokalitet	En måte å markere at et kulturminne eller kulturmiljø er verneverdige på, er listeføring. Det innebærer en oppføring på en liste over kulturminneer eller miljøer som skal forvaltes på en nærmere definert måte. Både kulturminner som er formelt vernet (ved lov eller forskrift) og kulturminner uten formelt vern kan være listeførte.	Pilegrimsleden og Olavskilden ved Eidsmoen	-	-	03/15/2018	Lenke	Lenke

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	16.07.2026
Antall treff	9	Nedlastet	17.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

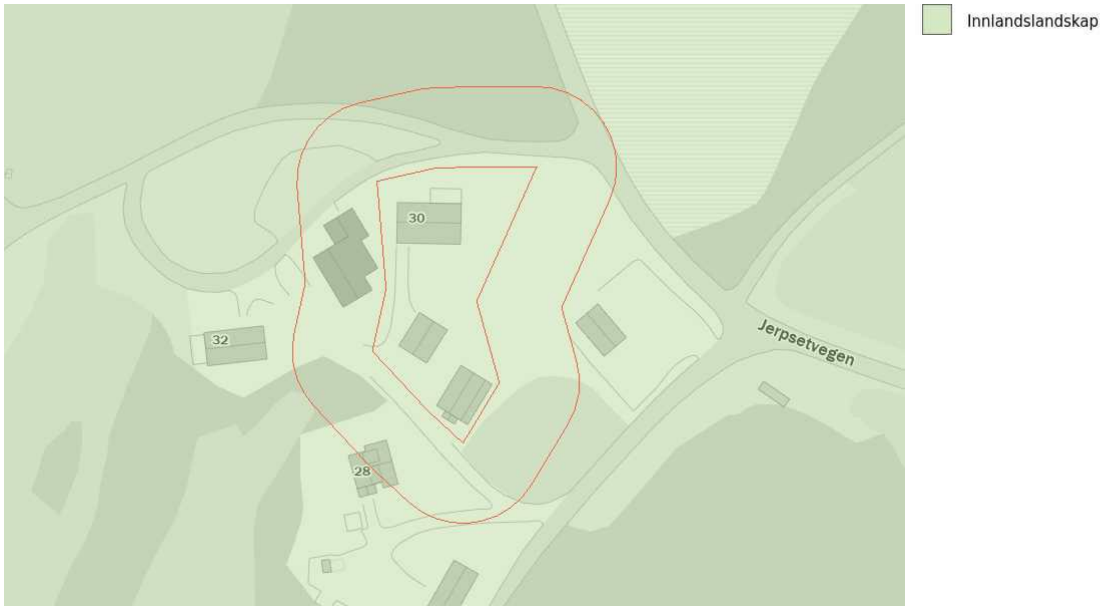
Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Skog	Barskog	Impediment	Jorddekt	1
Myr	Barskog	Impediment	Organiske jordlag	1
Skog	Lauvskog	Impediment	Jorddekt	1
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Fulldyrka jord	Ikke relevant	Ikke relevant	Jorddekt	2

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

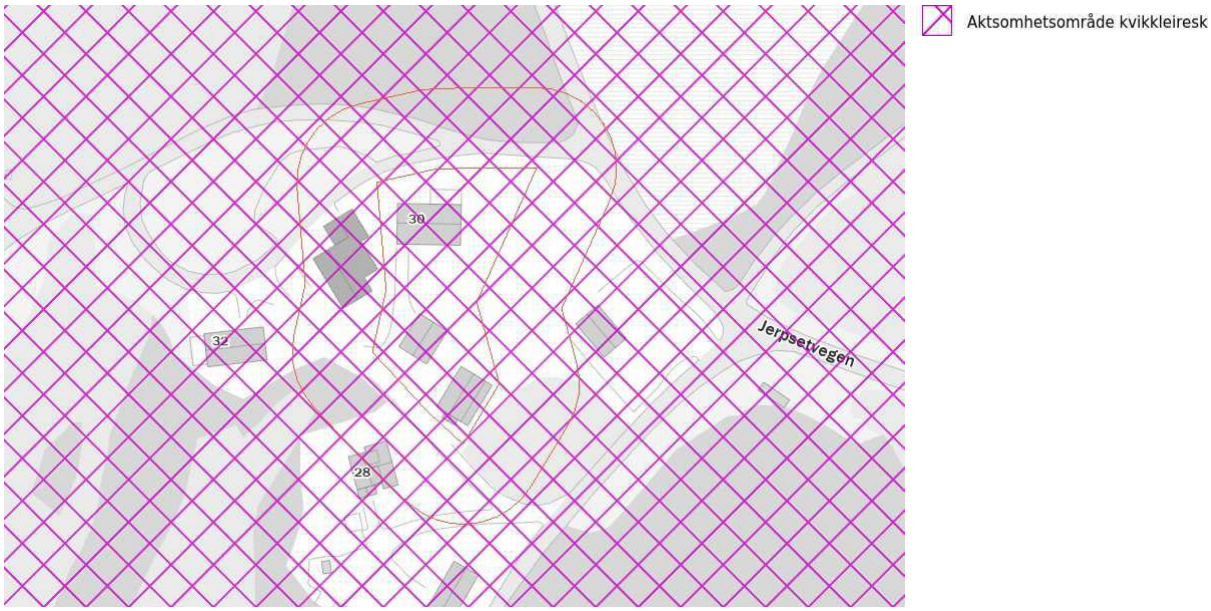
...

Flater

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

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.07.2026
Antall treff	1	Nedlastet	15.06.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

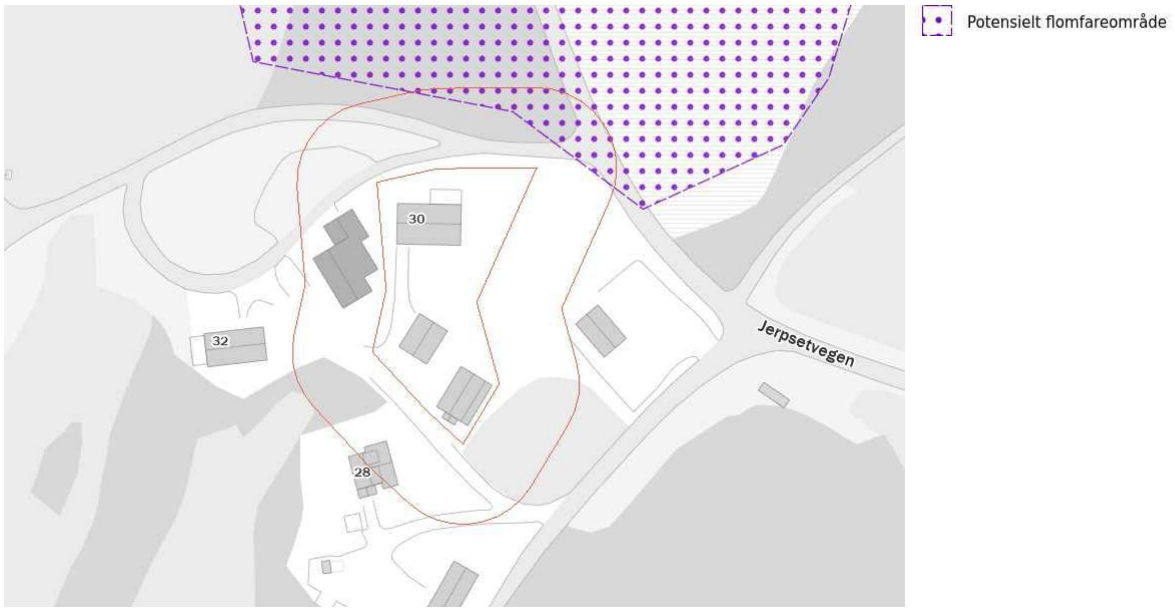
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	11/22/2024	NVE

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.07.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	313	06/29/2020	06/22/2020

Jerpsetvegen 30

SKOLER

Eidskog Montessoriskole (1-7 kl.) 37 elever, 4 klasser	3 min 2.5 km
Skotterud skole (1-7 kl.) 207 elever, 14 klasser	12 min 11.2 km
Magnor skole (1-7 kl.) 103 elever, 7 klasser	15 min 14.8 km
Eidskog ungdomsskole (8-10 kl.) 172 elever, 8 klasser	11 min 10.4 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvi... 90 elever, 3 klasser	34 min 35.5 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	35 min 35.8 km

SPORT

Vestmarka oppvekssenter Ballbinge	22 min
Vestmarka idrettspark, ballbane	3 min
EidskogAktiv	12 min

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Eidskog	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jerpsetvegen Linje 735, 745	5 min 0.4 km
Charlottenberg station Linje F1	25 min 27.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

BARNEHAGER

Eidskog naturbarnehage (1-5 år) 20 barn	3 min 2.5 km
Skotterudløkka barnehage 1	11 min
Skotterud barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 10.3 km

DAGLIGVARE

Kiwi Skotterud	11 min
Coop Extra Skotterud	11 min

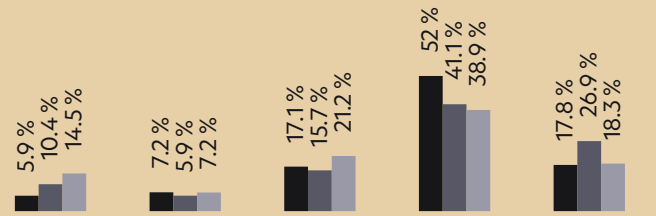
FINN

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

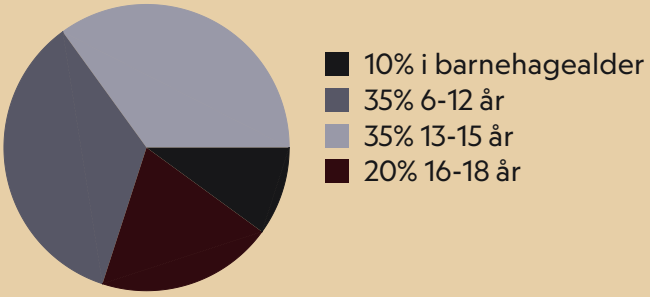
Kiwi Skotterud	11 min
Coop Extra Skotterud	11 min

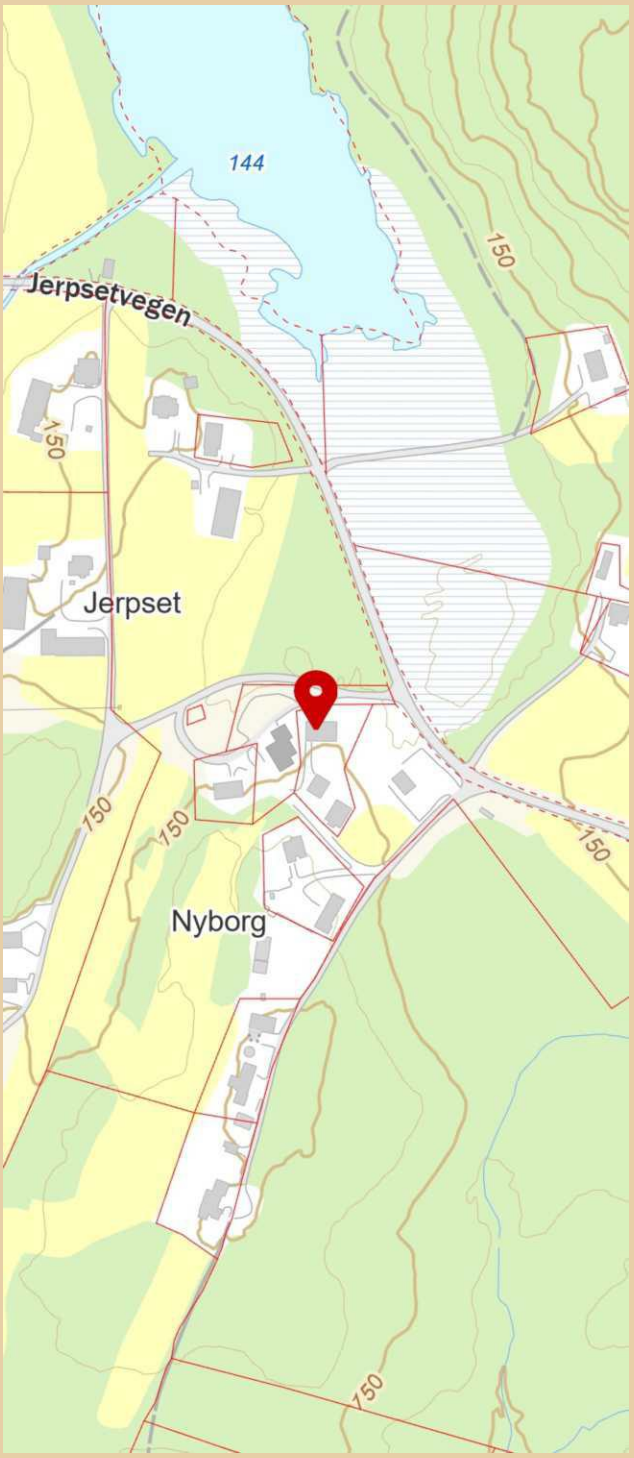
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jerpset	153	86
Kommune: Eidskog	6 032	3 421
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

Jerpsetvegen 30

SKOLER

Eidskog Montessoriskole (1-7 kl.) 37 elever, 4 klasser	3 min 2.5 km
Skotterud skole (1-7 kl.) 207 elever, 14 klasser	12 min 11.2 km
Magnor skole (1-7 kl.) 103 elever, 7 klasser	15 min 14.8 km
Eidskog ungdomsskole (8-10 kl.) 172 elever, 8 klasser	11 min 10.4 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvin... 90 elever, 3 klasser	34 min 35.5 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	35 min 35.8 km

SPORT

Vestmarka oppvekssenter Ballbinge	22 min
Vestmarka idrettspark, ballbane	3 min
EidskogAktiv	12 min

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Eidskog	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jerpsetvegen Linje 735, 745	5 min 0.4 km
Charlottenberg station Linje F1	25 min 27.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

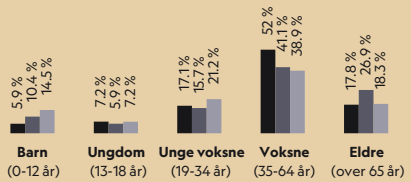
BARNEHAGER

Eidskog naturbarnehage (1-5 år) 20 barn	3 min 2.5 km
Skotterudløkka barnehage 1	11 min
Skotterud barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 10.3 km

DAGLIGVARE

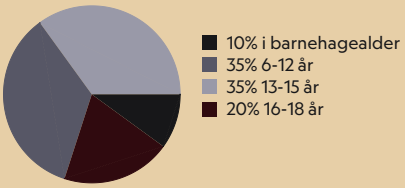
Kiwi Skotterud	11 min
Coop Extra Skotterud	11 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jerpset	153	86
Kommune: Eidskog	6 032	3 421
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Skotterud	11 min
Coop Extra Skotterud	11 min

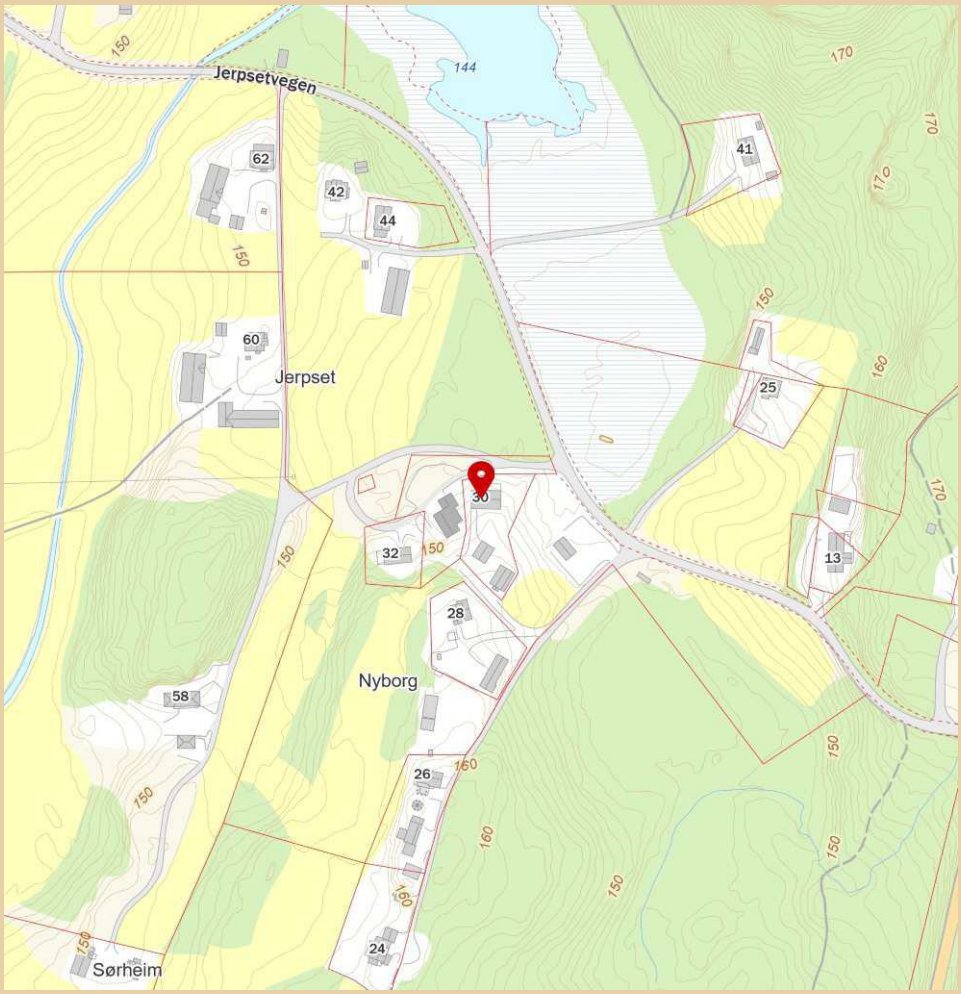
SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

BOLIGMASSE



97% enebolig
3% annet



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

Jerpsetvegen 30

SKOLER

Eidskog Montessoriskole (1-7 kl.) 37 elever, 4 klasser	3 min 2.5 km
Skotterud skole (1-7 kl.) 207 elever, 14 klasser	12 min 11.2 km
Magnor skole (1-7 kl.) 103 elever, 7 klasser	15 min 14.8 km
Eidskog ungdomsskole (8-10 kl.) 172 elever, 8 klasser	11 min 10.4 km
Norges Toppidrettsgymnas - Kongsvi... 90 elever, 3 klasser	34 min 35.5 km
Sentrum videregående skole 600 elever, 39 klasser	35 min 35.8 km

SPORT

Vestmarka oppvekssenter Ballbinge	22 min
Vestmarka idrettspark, ballbane	3 min
EidskogAktiv	12 min

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Eidskog	12 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Jerpsetvegen Linje 735, 745	5 min 0.4 km
Charlottenberg station Linje F1	25 min 27.2 km
Oslo Gardermoen	1 t 19 min

BARNEHAGER

Eidskog naturbarnehage (1-5 år) 20 barn	3 min 2.5 km
Skotterudløkka barnehage 1	11 min
Skotterud barnehage (1-5 år) 60 barn	11 min 10.3 km

DAGLIGVARE

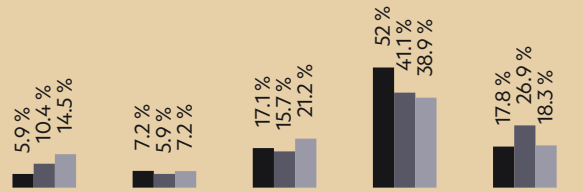
Kiwi Skotterud	11 min
Coop Extra Skotterud	11 min

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

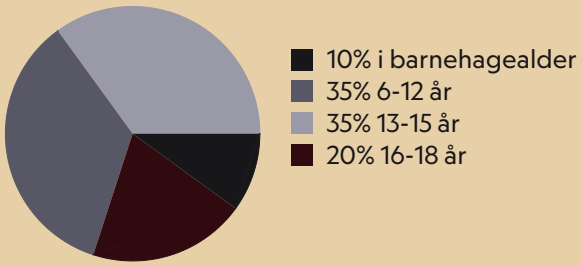
Kiwi Skotterud	11 min
Coop Extra Skotterud	11 min

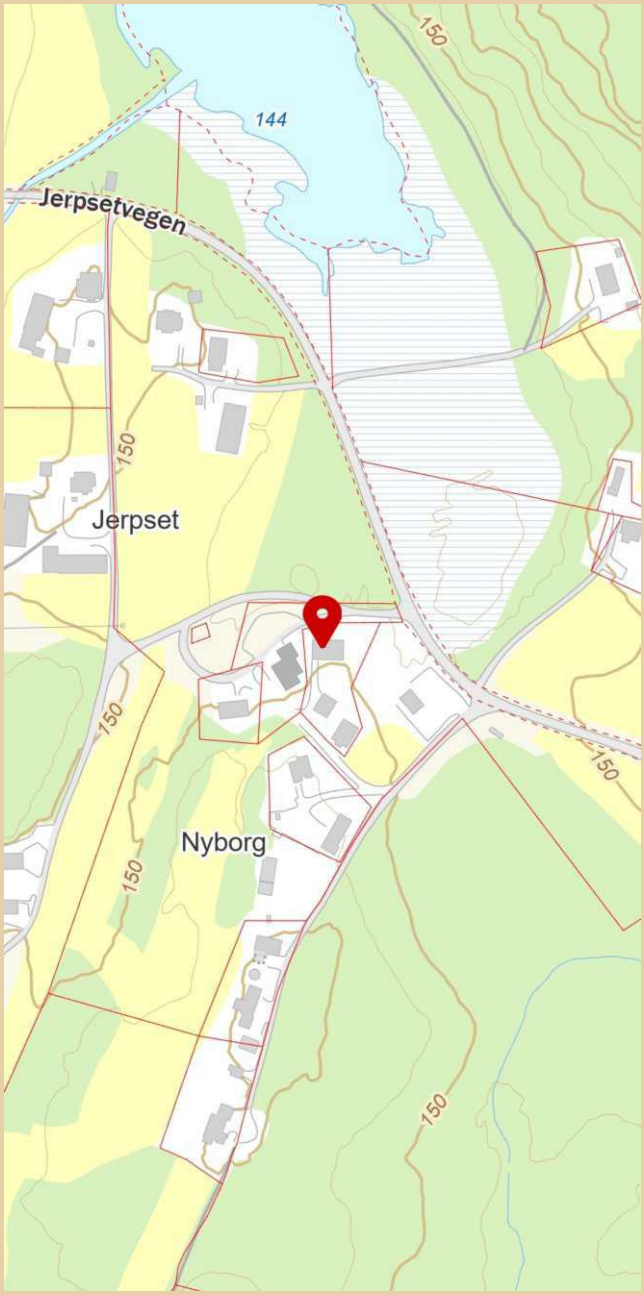
ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Jerpset	153	86
Kommune: Eidskog	6 032	3 421
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)





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

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:
Jerpsetvegen 30, 2233 Vestmarka
Gnr. 11, Bnr. 109, Eidskog kommune.

Oppdragsnummer:
332260001

Meglerforetak: Privatmegleren Bjørkelangen
Saksbehandler: Sandra Berntsen
Telefon / Mobil: 99 16 19 72 / 472 54 490
E-post: sandra.berntsen@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.
