

# Egenerklæring

Vognvegen 11, 2166 OPPAKER

18 Jan 2026

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Vognvegen 11

Postadresse

Vognvegen 11

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Sammenhengende siden november 2020

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 00023608376

## Informasjon om selger

---

Selger

Midtseim, Lasse

## Forbehold

---

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

I hjørnet ved siden av fryserskapet: Liten vannlekkasje fra defekt fryseskap forårsaket skade på mdf-lister og merker nederst på tapetet

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Maling

4.1.2 Årstall

2021

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Grunning og maling av huset og garasjen

4.2.1 Navn på arbeid

Snøfangere

4.2.2 Årstall

2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Montering av snøfangere på huset

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Älvsbyhus

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Lufteventiler på garasje



4.3.2 **Årstall**

2025

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

4.3.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Montering av lufteventiler på garasjevegg for bedre luftsirkulasjon etter montering av gummilister på garasjeportene. Kjøper anbefales å montere en ekstra ventil for å forbedre luftsirkulasjonen mer.

4.4.1 **Navn på arbeid**

Tetting av garasjeporter

4.4.2 **Årstall**

2025

4.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Tetting av glippe under garasjeporter (reklamasjonssak) ved montering av gummilister på underside av garasjeporter

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Älvsbyhus

4.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.5.1 **Navn på arbeid**

Støping av terrasse i betong

4.5.2 **Årstall**

2021

4.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Planlegging, graving, betong, støping og annet grunnarbeid.

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Planlegging/skisse: Ingeniør Einar Bjørgen. Graving: Dokken bygg og anlegg. Betong: Betong Øst. Grunnarbeid: Martin Halvorsrud

4.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

Ja  Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Rør

---

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort



Tapetsprekker i modulsjøter, typisk for älvsbyhus. Utbedret med bytte av tapet etter ettårsbefaring, men sprukket opp igjen. Samme problem hos naboer.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv nærmere hvilke forhold

To naboer har ført rettsak mot utbygger/entreprenør for påståtte feil ved grunnarbeid i nabolaget. Saken ble omtalt i media med påstander om omfattende setningsskader. Utbygger og entreprenør ble frifunnet i tingretten. Retten avviste påstandene om feil ved grunnarbeid og kritiserte naboenes takstmanns bruk av 3D-scanner for målingene.

Naboenes advokat varslet anke av dommene, men jeg vet ikke om de faktisk har anket.

Naboenes takstmann påsto også det var setninger i min bolig etter en gratis befaring med 3D-scanning. Dette ble grundig undersøkt av takstmann bestilt av meg, og undersøkt igjen av Help sin egen takstmann, i tillegg til mine egne målinger med laser. Påstandene ble tilbakevist som feilaktige og lot seg ikke gjenskape. Det er ingen dokumenterte setningsskader på eiendommen.

Det har også vært en rettslig tvist mellom meg og utbygger pga. reklamasjoner på boligen. Saken ble forlikt. De faktiske manglene som var



grunnlag for saken er redegjort for ellers i egenerklæringen eller tilstandsrapporten. Saken er endelig oppgjort.

Nabovarsel: Nabo nabben 32 på andre siden av grusveien skal sette opp støttemur og bygge basseng på sin tomt.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Avfukter i krypkjeller, som vanlig på Älvsbyhus. Filter må byttes jevnlig (varsles på display på vaskerommet).

Feil/mangler/skader:

En av terrassedørene (nærmest stuen/badet) er tung å lukke fordi selve døren (ikke karmen) har en skjevhet.

Sprekk i asfalt over stikkrenne mellom Vognvegen og garasjen.

Den korte radiatoren i stuen er montert noe skjevt.

Sprekker mellom malte veggplater i garderoberom ved soverom.

Utgangsdør ved vaskerom subber i terskel og trekker i det ene hjørnet. Bør justeres.

På terrasen gjenstår det å kappe og legge flisheller på den siste raden mot leveggen på kortsiden av terrassen. Ekstra flisheller følger med.

Et lite hakk/bulk i benkeplate på kjøkkenet.

En liten sprekk i speil på skapet på badet.

## Boligselgerpakke

---

### Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 51620842**

# Egenerklærings skjema

Name

Date

Midtseim, Lasse

2026-01-18

Identification

 **bankID** Midtseim, Lasse



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Midtseim, Lasse

18/01-2026  
13:33:14

BANKID

# Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Vognvegen 11  
2166 OPPAKER  
Gnr./Bnr.: 141/201  
Nes kommune

## Areal

Enebolig  
Bruksareal: 180 m<sup>2</sup> (BRA-i: 180 m<sup>2</sup>)  
Garasje  
Bruksareal: 37 m<sup>2</sup> (BRA-i: 0 m<sup>2</sup>)

Totalt bruksareal (BRA): 217 m<sup>2</sup>

## Befaring

Befaringsdato: 19.01.2026

## Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no  
Tlf: 41414128  
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no  
Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Thomas Nordby

Mobil: 40742506

# Om Tilstandsrapporten

## Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

## Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

## Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

---

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

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

---

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

---

Tilstandsgrad 3 gis 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

---

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

### i Informasjon

---

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

Befaringsdato	19.01.2026
Referansenummer	15078414
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0007
Hjemmelshaver/selger	Lasse Midtseim
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Nordby
Tilstede på befaringen	Lasse Midtseim
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-1 °C
Rapportdato	26.01.2026

## Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Vognvegen 11
Postnummer/sted	2166 OPPAKER
Kommune	3228 - Nes
Gnr./Bnr.:	141/201
Tomt	Eiet tomt: 704 m <sup>2</sup>

## Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2020		
Garasje	2020		

## Byggemåte

Enebolig beliggende i Vognvegen 11, tilhørende Oppaker i Nes Kommune. Eiet tomt opparbeidet med blant annet gressplen og støttemurer. Asfaltert gårdsplass. Biloppstillingsplasser på gårdsplass og i garasje. Asfaltert adkomstvei.

Enebolig oppført i 2020. Boligen har grunnmur og søylefundamenter av betong med krypekjeller. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående og liggende trepanel. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Yttertak av saltakskonstruksjon utvendig tekket med takplater. Boligen har ytterdør av tre med glassfelt fra byggeår. Ytterdør av tre fra byggeår til vaskerom. Terrassedører med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmen av tre og tre-lags glass fra byggeår. Boligen er oppvarmet med vannbåren varme til radiatorer via luft til vann varmesystem.

Enebolig over to plan med krypekjeller. Adkomst via overbygget inngangsparti i første etasje. Boligen består av: Første etasje med entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken, omkleddningsrom og to soverom. Andre etasje/loftetasje er uinnredet. Boligen har en terrasseplattning.

Frittstående garasje.

## Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Baderom		Sanitærutstyr / innredning	8	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Stakeluke	11	
Dører og vinduer		Dører	12	
Drenering		Fuktsikring av grunnmur	13	

# Areal

## Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

### Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

### Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

### Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

### Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

### Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer som innehar spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

### Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

### Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

# Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje/loftsetasje	73			73	
	Loft				
1.etasje	107			107	32
	Entré, bad, vaskerom, stue, kjøkken, omkleddingsrom og 2 soverom				Terrasseplattung
SUM	180			180	32
<b>Total bruksareal: 180 m<sup>2</sup></b>					

Bruksareal (BRA)					
Garasje	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje		37		37	
		Garasje			
SUM		37		37	
<b>Total bruksareal: 37 m<sup>2</sup></b>					

## Kommentar til areal

Terrasseplattung er oppmålt til 32 m<sup>2</sup> (TBA).

Arealene på kaldtloftet oppfyller vilkår for måleverdighet og er derfor medregnet som en del av boligens bruksarealer

Frittstående garasje på 37 m<sup>2</sup> (BRA-e).

Boligen inneholder 107 m<sup>2</sup> P-ROM og 73 m<sup>2</sup> S-ROM (loftsetasje).

# Rapport

## Våtrom - Baderom

Baderom fra byggeår.  
Gulv med elektrisk gulvvarme og gulvbelegg.  
Vegger med baderomsplater.  
Himling med takessplater og downlights.  
Servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.  
Overskap med speildører og belysning på vegg over servant.  
Høyskap.  
Håndkletørker tilkoblet vannbåren varme på vegg.  
Dusjnise med innfellbare glassdører og dusjarmatur.  
Gulvmontert toalett.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Plastsluk i Gulv.  
Mekanisk avtrekk.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

### TG i Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 27,8 %, temperatur 20,5 grader C og duggpunkt 1,3 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

### TG 2 Sanitærutstyr / innredning

Sprekk i en speildør på overskap. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Våtrom - Vaskerom

Vaskerom fra byggeår.  
Gulv belagt med gulvbelegg.  
Vegger i malte flater.  
Himling med takessplater.  
Innredning med hvite fronter og laminert benkeplate.  
Utslagsvask av rustfritt stål med ett-greps armatur.  
Håndkletørker tilkoblet vannbåren varme på vegg.  
Opplagg for vaskemaskin og tørketrommel.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.  
Plastsluk i gulv.  
Mekanisk avtrekk.

### TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner


### TG i Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 26,6 %, temperatur 20,3 grader C og duggpunkt 0,6 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.

## Kjøkken

---


Åpen kjøkkenløsning fra byggeår.  
Kjøkkeninnredning med hvite fronter og laminert benkeplate.  
Trefiberplater på vegg mellom kjøkkenbenk og overskap.  
Stikkontakter på vegg over kjøkkenbenk.  
Nedfelt oppvaskkum av rustfritt stål med ett-greps armatur.  
Integrert komfyr og mikrobølgeovn i høyskap.  
Nedfelt induksjonstopp.  
Komfyrvakt er montert.  
Frittstående kjøleskap og frysenskap i nisje.  
Oppvaskmaskin.  
Vannrør av typen rør-i-rør system.  
Synlige avløpsrør av plast.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon og avtrekk - Innredning

## Øvrige rom

---

Gulvflater belagt med laminat.  
Vegger i malte/tapetserte flater.  
Himlingsflater med takessplater.  
Downlights i deler av kjøkken og i vinduer i stue/kjøkken.  
Hvite innerdører i slett utførelse.  
Garderobeinnredning i omkleddingsrom.  
Garderobeskap på soverom 2.  
Boligen har balansert ventilasjon.


 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon - Innfelte/gjennomgående installasjoner

 **TG 2** Overflater vegger | Riss/sprekker i enkelte plateskjøter i entré, stue/kjøkken, soverom 2 og omkleddingsrom. Ukjent årsak. Tiltak kan iverksettes ved behov.

## Krypekjeller

---


Inngang til krypekjeller via luke i bjelkelag.  
Steinmasser i grunn.  
Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong.  
Overliggende etasjeskillere av trekonstruksjoner.  
Trefiberplater i himling.  
Mekanisk avfukter er montert i rommet.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Utvendig inspeksjon - Innvendig inspeksjon

## Loft - uinnredet / råloft

---

Uinnredet kaldtloft.  
Adkomst via trapp.  
Gulvet er kledd med sponplater.  
Synlige taksperrer.


 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Statikk

 **TGIU**      Kontroll av diffusjonssperre

## Innvendige trapper

---

Innvendig trapp av tre med rekkverk av tre.

 **TG 2**      Innvendige trapper


Trappen har ikke håndløper på begge sider.

Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet.  
Tilstandsgrad settes iht. NS3600.

## Etasjeskiller - 1.etasje

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner.  
Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Entré og stue.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Skjevhetsmåling

 **TG i**      Skjevhetsmåling


Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 3 mm i entré, og ca 6 mm i stue.

## Etasjeskiller - Loft

---

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: Kryssmålt på loft.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**  
Skjevhetsmåling

 **TG i**      Skjevhetsmåling      |      Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 7 mm på loft.

## Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

---

Vannrør med rør-i-rør system.

Vanninntaksrør i plast.

Hovedstoppekran er plassert på vaskerom.


Synlige avløpsrør i plast.

Stakeluke er ikke lokalisert.

Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken.

Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på vaskerom og i entré.

Boligen er oppvarmet med Nibe fraluftsvarmepumpe som også forsyne boligen med varmtvann.

 **TG 1**      **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**  
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Varmesentral (eksempelvis fyrkjele, varmepumpe, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjel etc.) - Ventilasjon

 **TG i**      Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)      |      Det er ikke kursoversikt for rør-i-rør-system i fordelerskap, anbefales etablert.

 **TG 2**      Stakeluke      |      Stakeluke er ikke lokalisert. Stakeluke må lokaliseres og tilkomst må etableres.

## Elektrisk anlegg

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Fra byggeår.

Foreligger det el-tilsynsrapport fra de siste fem år: Nei.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja.

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringskap med automatsikringer er plassert på vaskerom.

Hovedsikringens kapasitet er 40A.

Boligen har skjult elektrisk anlegg.

## Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

---

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med stående og liggende trepanel.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Konstruksjon - Fasader ink. kledning

## Dører og vinduer

---

Boligen har ytterdør av tre med glassfelt fra byggeår.

Ytterdør av tre fra byggeår til vaskerom.

Terrassedører med karm av tre og tre-lags glass fra byggeår.

Vinduer med karm av tre og tre-lags glass fra byggeår.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer



TG 2

Dører

Dørbladet til ytterdør ved vaskerom har kontakt med dørterskel/dørkarm, noe som gjør at døren henger når den åpnes og lukkes. Justering av dørblad/dørkarm kan vurderes.

## Yttertak

---

Yttertak av saltakskonstruksjon.  
Utvendig belagt med takplater av metall fra byggeår.  
Undertak fra byggeår, av duk.  
Renner og nedløp i metall.  
Snøfangerutstyr er montert.


 **TGIU**      Helhetsvurdering

Taket er ikke fysisk inspisert grunnet is og snø (sikkerhetsmessige forhold). Taket kan være utsatt for slitasje, skader eller feil utførelse som ikke registreres grunnet begrenset tilkomst. Yttertaket bør kontrolleres i sin helhet når forholdene ligger til rette.

## Terrasser / platting på terreng

---


Utgang fra stue til terrasseplatting på 32 m2.  
Støpt betongplate på mark med løse terrassefliser.  
Levegg av tre.  
Utelys og utvendig stikkontakt på terrasse.

 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Platting på terreng

## Grunnmur, fundamenter

---

Grunnmur og søylefundamenter i betong.


 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Fundamenter - Grunnmur

 **TGIU**      Byggegrunn      Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.

## Drenering

---

Dreneringen er fra byggeår.  
Ingen synlig utvendig grunnmursplate (fuktsperre) er observert.  
Nedløpsrør for takvann er ledet ned i drenerør.  
Tilnærmet flat tomt.


 **TG 1**      Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Alder - Terrengfall fra grunnmur - Bortledning av takvann

 **TG 2**      Fuktsikring av grunnmur      Det kan ikke verifiseres at grunnmuren har utvendig fuktsperre. Forholdet øker faren for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Fuktsperre bør etableres.

## Forstøtningsmurer

---


Diverse forstøtningsmurer av naturstein.

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Forstøtningsmurer

## Stikkledninger og tanker

---


Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)

## Frittstående byggverk

---

Frittstående garasje.  
Støpt ringmur.  
Asfaltdekke innvendig i garasje.  
Bygning i trekonstruksjoner.  
Fasaden er kledd med stående trekledning.  
Saltak i trekonstruksjoner (besiktiget fra bakkenivå).  
Yttertak er utvendig tekket med metallplater.  
To vippeporter.

-  **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:  
Frittstående byggverk

## Branntekniske vurderinger

---

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av branntekniske konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei.  
Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja.  
Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja.  
Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med branntekniske konstruksjoner: Nei.  
Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja.

## Rom for varig opphold

---

Takhøyder er på tilfeldige plasser målt til ca 2,40 meter i boligen.

## Sjekkliste dokumentasjon

### Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Plan- og fasadetegninger er fremlagt.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Foreligger hos selger.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring fra Ålvsbyhus AB på ny installasjon i bolig, datert 16.12.2019.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert 18.01.2026.

## Viktig om TG 2

### TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

### Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

### TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

### Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

## Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

### Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

### Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

## Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

### Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



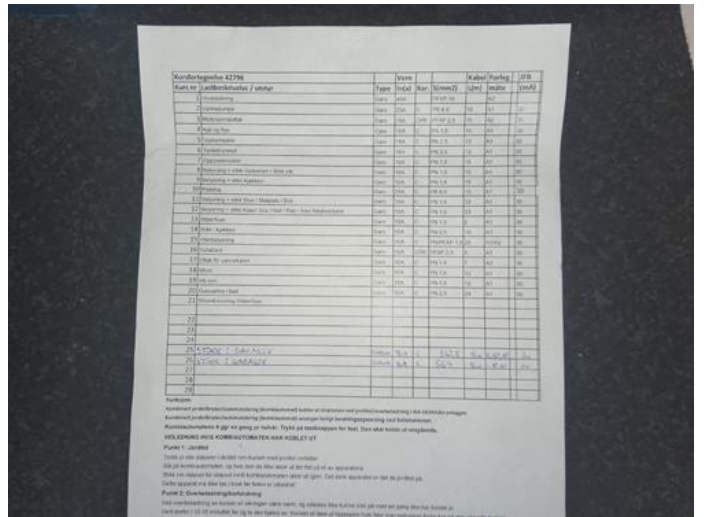
Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk på vaskerom ]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk på badetrom ]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap ]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse ]

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	703.6
Etablert dato	14.11.2018	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.09.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	141/201
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	02.10.2020 26.10.2020	2018/2211		141/49 (-703,6), 141/201 (703,6) 141/202
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	02.10.2020 26.10.2020	2018/2211		141/49 (-703,3), 141/202 (703,3) 141/201, 141/203
Endre egenskaper Annen forretningstype	23.04.2020 23.04.2020	Sentralpunkt flyttet		141/201
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	141/201
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	26.09.2019 03.10.2019	2018/2211		141/49 (-703,1), 141/202 (703,1) 141/201, 141/203
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	26.06.2019 03.10.2019	2018/2211		141/49 (-704), 141/201 (704) 141/202
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.11.2018 14.11.2018	2018/2211	Tinglyst 14.11.2018	141/49 (-704), 141/201 (704)
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.11.2018 14.11.2018	2018/2211	Tinglyst 14.11.2018	141/49 (-703,1), 141/202 (703,1) 141/201

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6673026.4	641311.1		Ja	703.6	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MIDTSEIM LASSE F231090*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Vognvegen 11 2166 OPPAKER	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Vognvegen 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2166 OPPAKER	Kirkesogn	02070803 Nes
----------	--------------	-----------	--------------

Grunnkrets	206 Herbergåsen	Tettsted	723 Bjertnestunet
Valgkrets	4 SKOGBYGDA		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300721445		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	20.04.2020
2	300721454		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Ferdigattest (FA)	20.04.2020

### 1: Bygning 300721445: Enebolig (111), Ferdigattest 20.04.2020

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	175
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	175
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	128
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk, Sentralvarme	Antall boenheter	1

#### Bygningsstushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	14.12.2018	19.12.2018	
Ferdigattest	20.04.2020	23.04.2020	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vognvegen 11	H0101	141/201	175	3	1	1	Kjøkken

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	68	0	68	0	0	0
H01	1	107	0	107	0	0	0

### 2: Bygning 300721454: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 20.04.2020

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	37
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	37
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	41
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatshistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	14.12.2018	19.12.2018	
Ferdigattest	20.04.2020	23.04.2020	

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	141/201	-	-	-	-	-

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	37	37	0	0	0



# Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 13.01.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

<b>Kommunenr.</b>	3228	<b>Gårdsnr.</b>	141	<b>Bruksnr.</b>	201	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vognvegen 11, 2166 OPPAKER								

## 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	4 273,39 kr
Eiendomsskatt	3 133,00 kr
Renovasjon	4 843,44 kr
Vann	4 525,99 kr
<b>Sum</b>	<b>16 775,82 kr</b>

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	3010.20	1/1	0 %	3 010,20 kr
Matavfall 140 ltr	25%	1 stk	403.00	1/1	0 %	403,00 kr
Restavfall 140 ltr	25%	1 stk	1082.69	1/1	0 %	1 082,69 kr
Papir 140 ltr	25%	1 stk	347.49	1/1	0 %	347,49 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2129200 prom	1.20	1/1	0 %	2 555,00 kr
Vannmålerleie	15%	1 stk	333.00	1/1	0 %	333,01 kr
Abonnementsgebyr vann	15%	1 stk	3036.00	1/1	0 %	3 036,00 kr
Vanngebyr målt forbruk	15%	28 m3	38.10	1/1	0 %	1 066,79 kr
Fradrag innbet. vann	15%	-16.5 m3	38.10	1/1	0 %	-628,65 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Akonto vann	15%	56 m3	41.91	1/1	0 %	2 346,74 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	2952.28	1/1	0 %	2 952,28 kr
Avløpsgebyr målt forbruk	15%	28 m3	34.64	1/1	0 %	969,86 kr
Fradrag innbet. avløp	15%	-16.5 m3	34.64	1/1	0 %	-571,53 kr
Akonto avløp	15%	56 m3	34.61	1/1	0 %	1 938,15 kr
					<b>Sum</b>	<b>18 841,03 kr</b>

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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.



## Nes kommune

Postadresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes

Telefon: 66 10 40 00

E-post: [Hege.Bougourd@nes-ak.kommune.no](mailto:Hege.Bougourd@nes-ak.kommune.no)

Dato: 19.01.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## Vann og avløp

Gnr:	141	Bnr:	201	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Vognvegen 11, 2166 OPPAKER						

### Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Har eiendommen septik?	Ja <input type="checkbox"/>	Nei <input checked="" type="checkbox"/>
Merknad:		

### Vannmåler

#### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2
8SEN0140031400	202	10.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	



Kommune <b>NES</b>	Journalnr 2018/3725	<b>Ferdigattest</b>  etter plan- bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10
-----------------------	---------------------	---

Ansvarlig søker (navn, adresse) Älvsbyhus Norge AS Postboks 2008 Høyden 1520 Moss	Tiltakshaver (navn, adresse) samme
--	---------------------------------------

### Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Vogn. 11, 2166 OPPAKER	141	201		

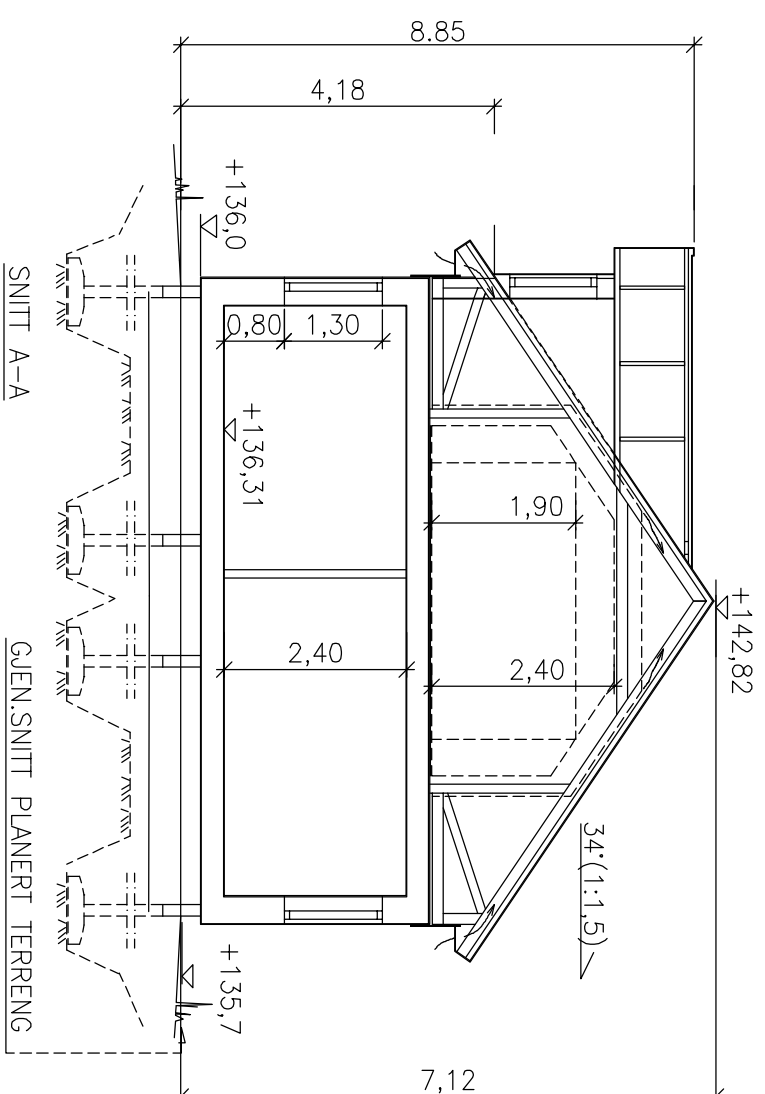
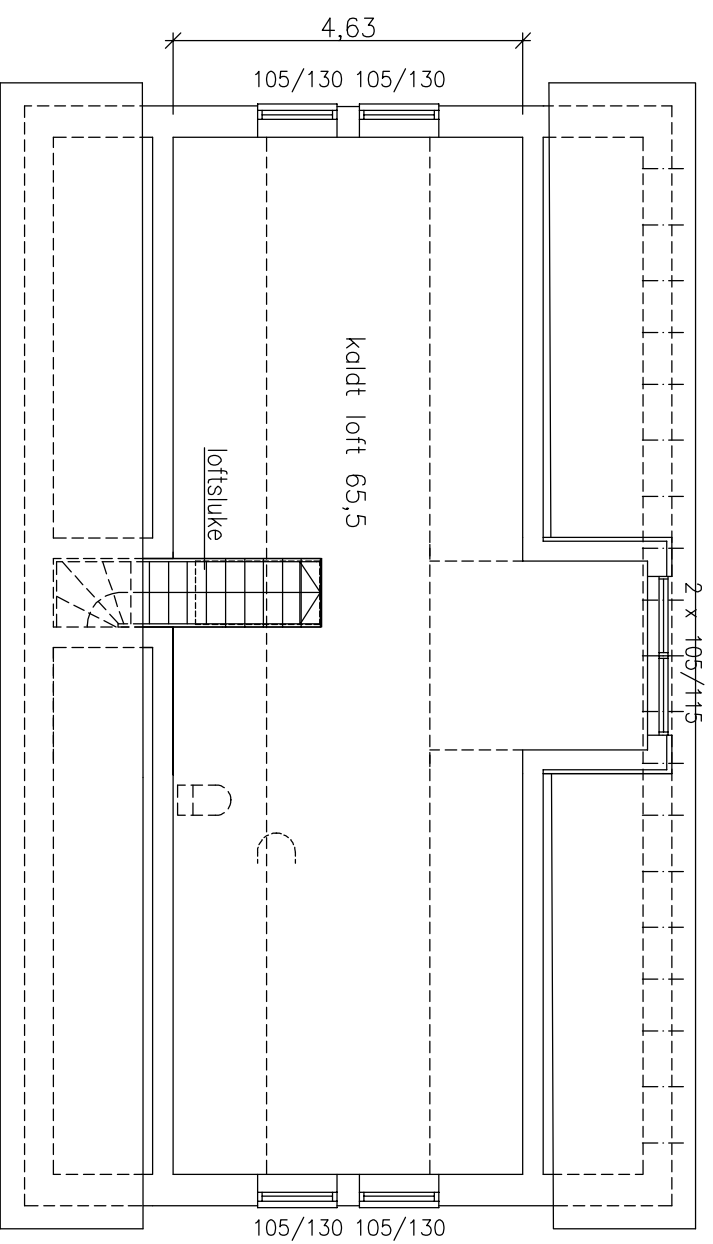
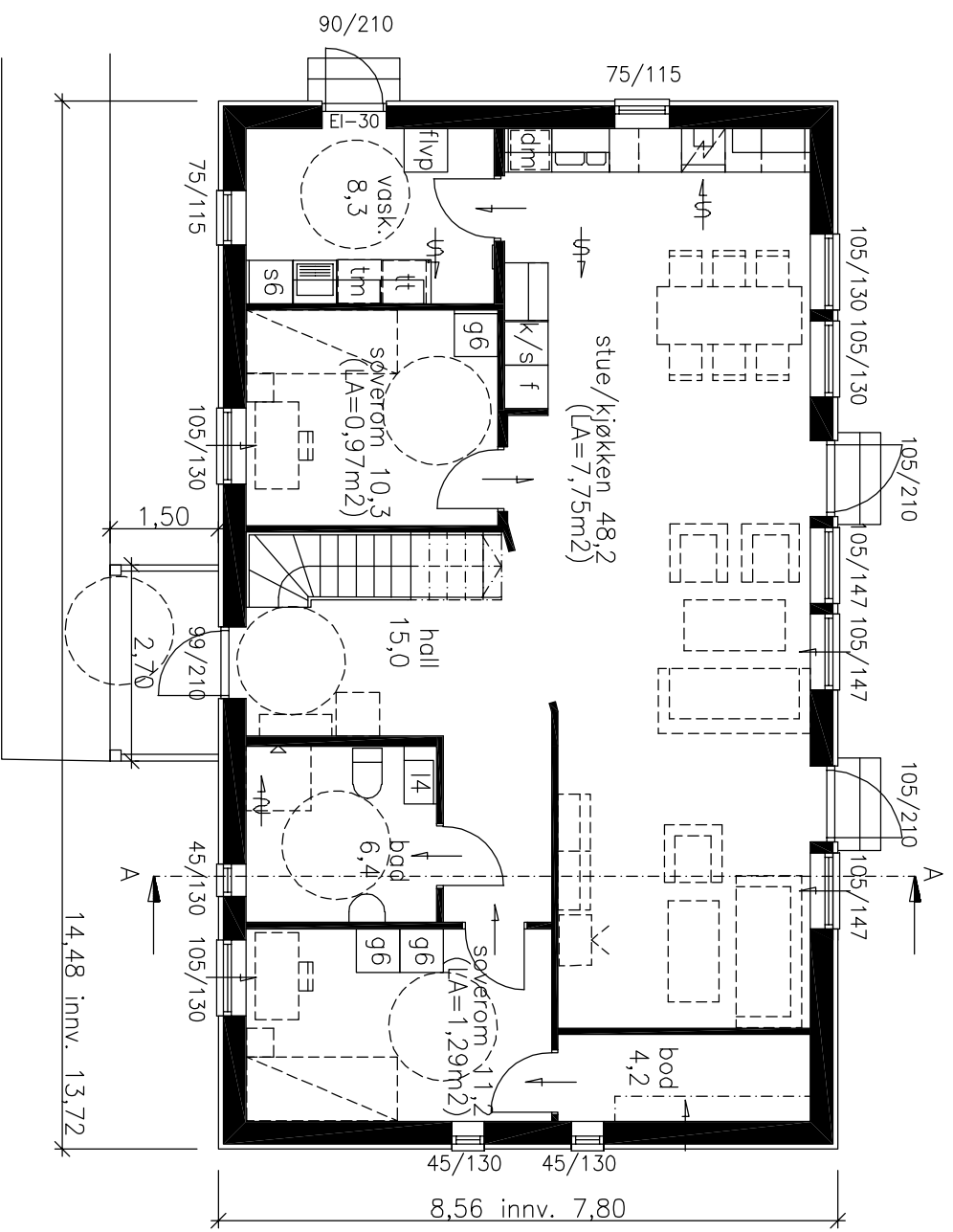
### Spesifikasjon

Tilbyggets/byggets art Enebolig og garasje		
Vedtak fattet av <b>Areal og Miljø</b>	Vedtak dato 14.12.18	Saksnr. 2018/3725
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig	
<b>Merknader</b>	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.  Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1 og SAK10 § 2-1)	

### Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Årnes	20.04.2020	Mona Balterud Avdelingsleder (elektronisk signert)





REV.



HUVUDKONTOR:  
STÅLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBYN  
TEL. 0929-162 00

ÄBYCAD

Kontroll: TOM A  
Dato: 13.06.18  
Tegn: LINE H  
Dato: 13.06.18

Prosjekt: ENEBOLIG NE107S34 Ase

BYA: 128 m<sup>2</sup>

Målestokk: 1:100

Byggherre: ÄLVSBYHUS NORGE AS

BTA: 124/204 m<sup>2</sup>

Saksnr:

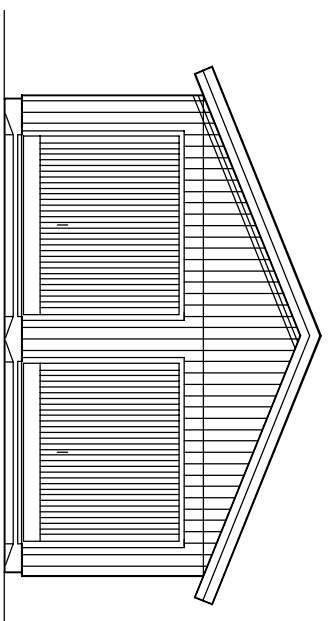
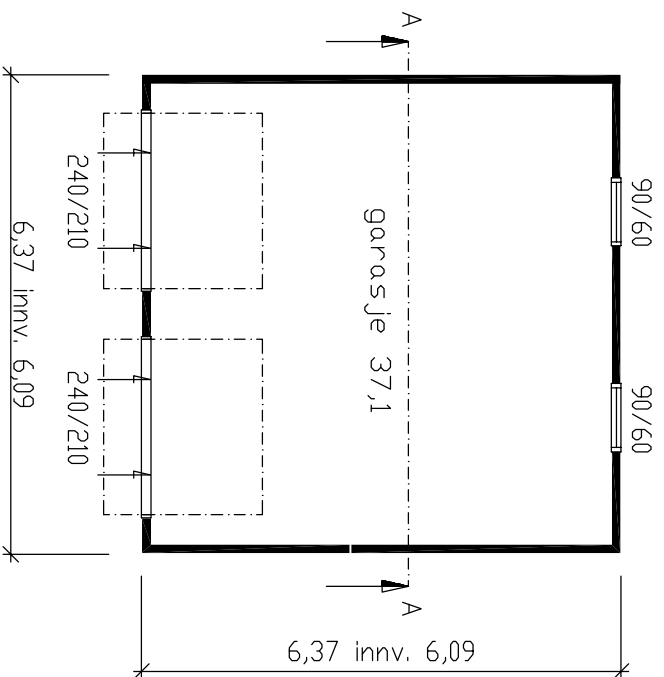
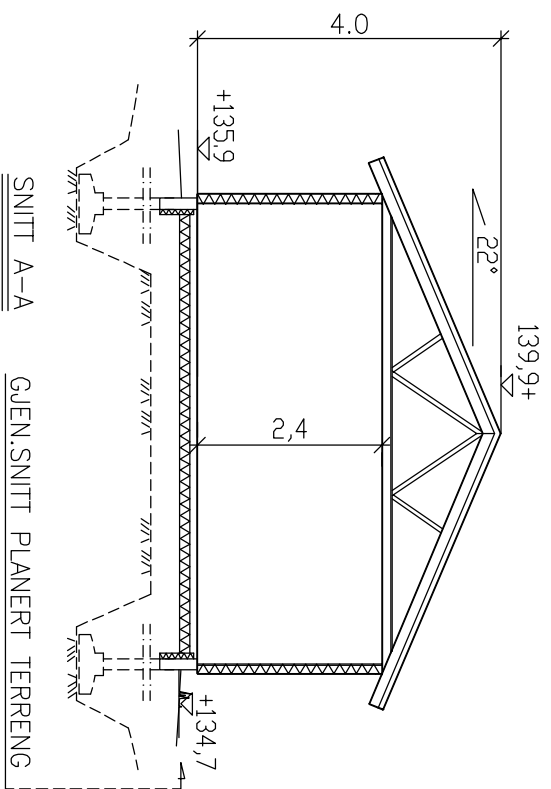
Byggeplass: BJERTNESTUNET – TOMT 10

BRA: 107/175 m<sup>2</sup>

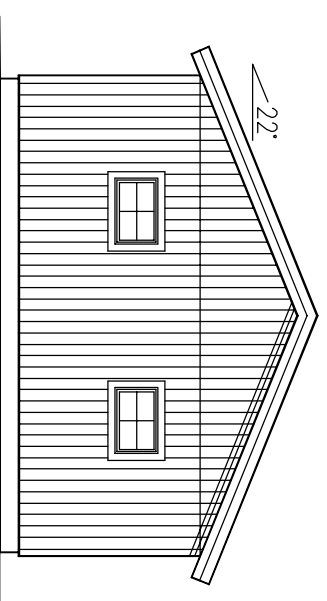
Tegningsnr: 43959

Tegning: PLANER-SNITT

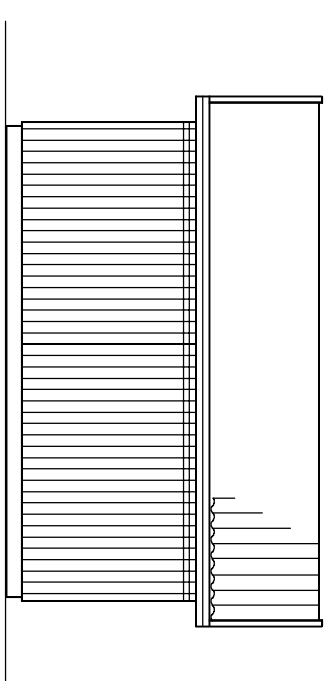
Kommune: NES



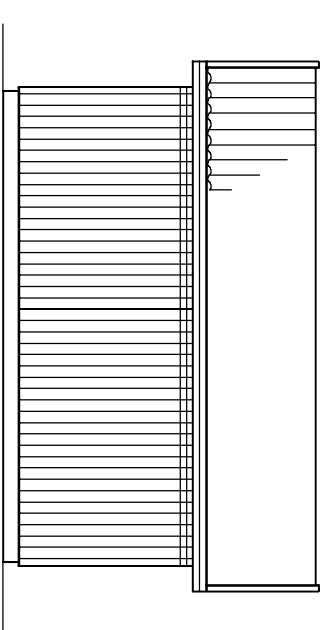
FASAD MOT NORD



SØR



VEST



ØST

REV.



HUVUDKONTOR:  
STÄLLVERKSVÄGEN, S-942 81 ÄLVSBY  
TEL. 0929-162 00

**ÄBYCAD**

Kontroll: TOM A  
Dato: 13.06.18  
Tegn: LINE H  
Dato: 13.06.18

Prosjekt: GARASJE F20

BYA: 40,5 m<sup>2</sup>

Målestokk: 1:100

Byggherre: ÄLVSBYHUS NORGE AS

BTA: 40,5 m<sup>2</sup>

Saksnr:

Byggeplass: BJERTINESTUNET - TOMT 10

BRA: 37,1 m<sup>2</sup>

Tegningsnr: 43959

Tegning: PLAN-SNIITT-FASADE

Kommune: NES



# Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 13.01.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

<b>Kommunenr.</b>	3228	<b>Gårdsnr.</b>	141	<b>Bruksnr.</b>	201	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Vognvegen 11, 2166 OPPAKER								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2021021						
<b>Navn</b>	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	19.03.2024						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf">https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>704 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>KPAngittHensyn</b></td><td>Hensyn landskap</td></tr><tr><td><b>KPHensynsonenavn</b></td><td>Hensynssone flom</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	704 m <sup>2</sup>	<b>KPAngittHensyn</b>	Hensyn landskap	<b>KPHensynsonenavn</b>	Hensynssone flom
<b>Delareal</b>	704 m <sup>2</sup>						
<b>KPAngittHensyn</b>	Hensyn landskap						
<b>KPHensynsonenavn</b>	Hensynssone flom						
	<table><tr><td><b>Delareal</b></td><td>704 m<sup>2</sup></td></tr><tr><td><b>Arealbruk</b></td><td>Boligbebyggelse,Nåværende</td></tr></table>	<b>Delareal</b>	704 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende		
<b>Delareal</b>	704 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende						

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	023613023
-----------	-----------

<b>Navn</b>	Bjertnes B2 og B3
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.11.2014
<b>Bestemmelser</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/320/bestemmelser%20vedtatt.pdf">https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/320/bestemmelser%20vedtatt.pdf</a></li><li>- <a href="https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/444/023605020.pdf">https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/444/023605020.pdf</a></li></ul>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 704 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boligbebyggelse <b>Felt navn</b> B3-1



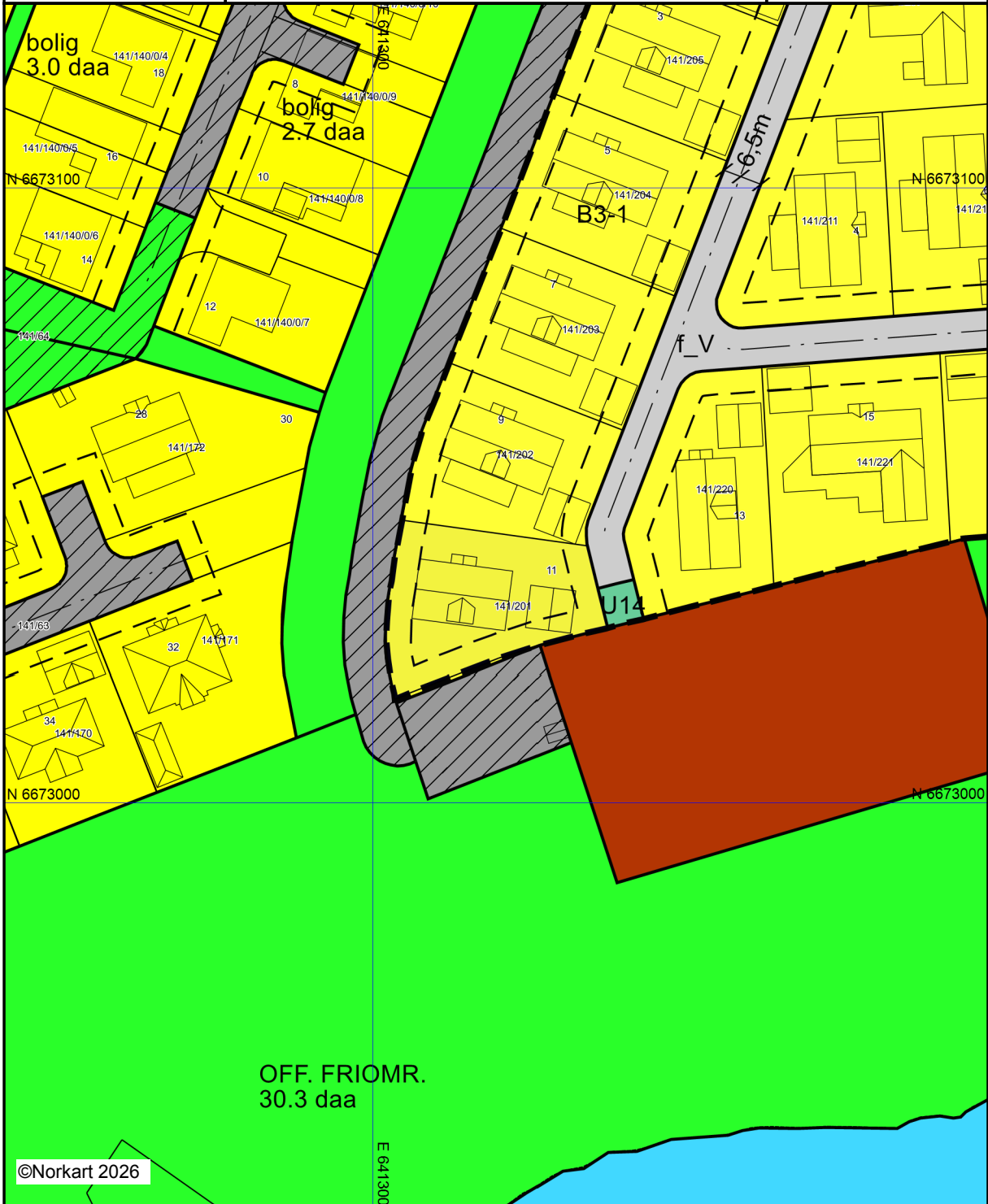
Nes kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 141/201  
Adresse: Vognvegen 11  
Dato: 13.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

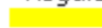



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring

### Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for særskilt angitt almennyttig formål



### Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.)

-  Kjøreveg

### Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder
-  Småbåthavn

### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn


### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse
-  Uteoppholdsarealer

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg


### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



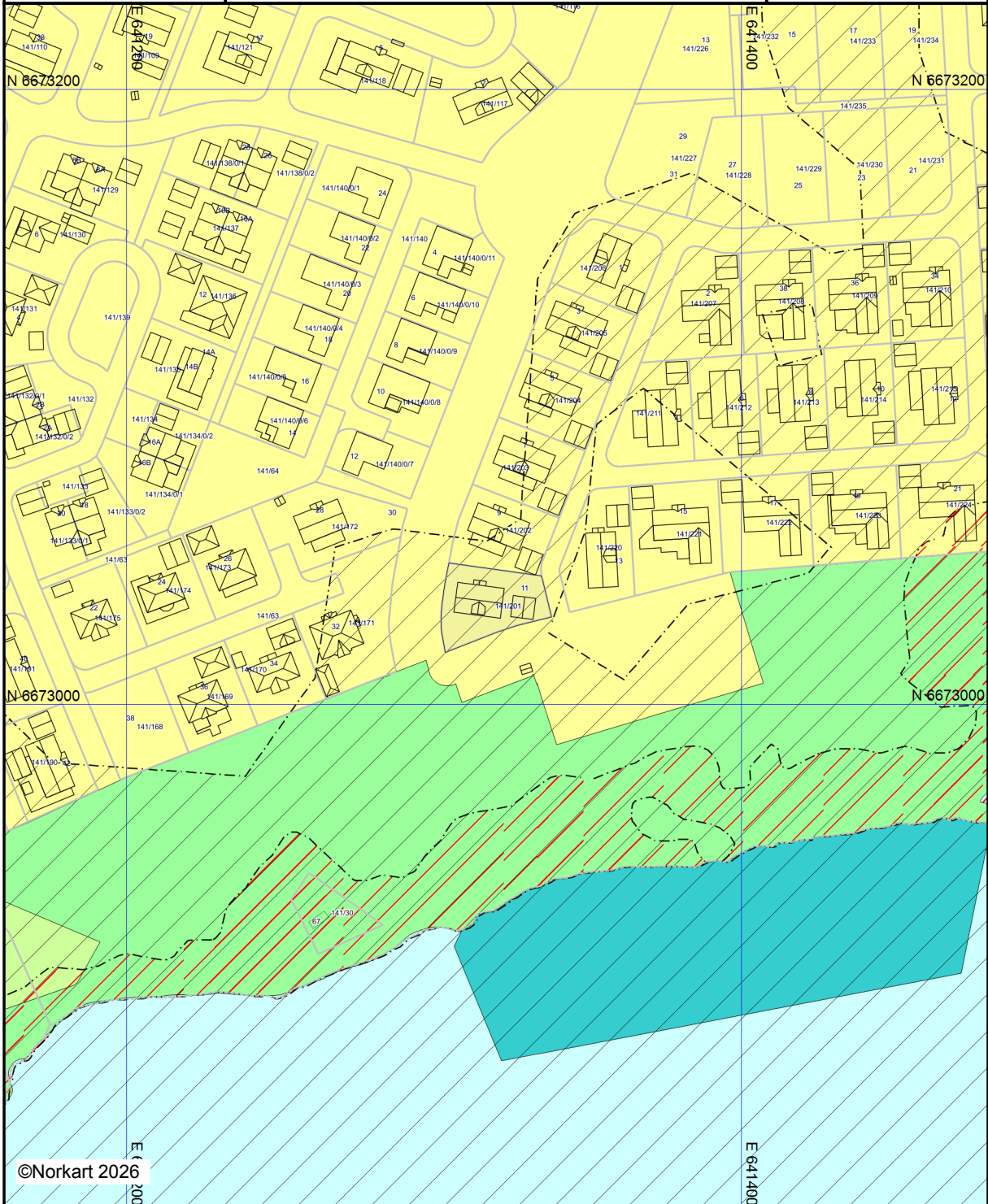
Nes kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 141/201  
Adresse: Vognvegen 11  
Dato: 13.01.2026  
Målestokk: 1:2000




UTM-32




©Norkart 2026



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



## Tegnforklaring



*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11)*  
 Boligbebyggelse - nåværende


*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*  
 Friområde - nåværende

*Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri*  
 LNFR-areal - nåværende

*Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*  
 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren  
 Småbåthavn - nåværende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)*  
 Faresone - Flomfare  
 Angitthensynsone - Hensyn landskap

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008 §11-1)*  
 Faresone grense  
 Angitthensyngrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*  
 Planområde

 Grense for arealformål



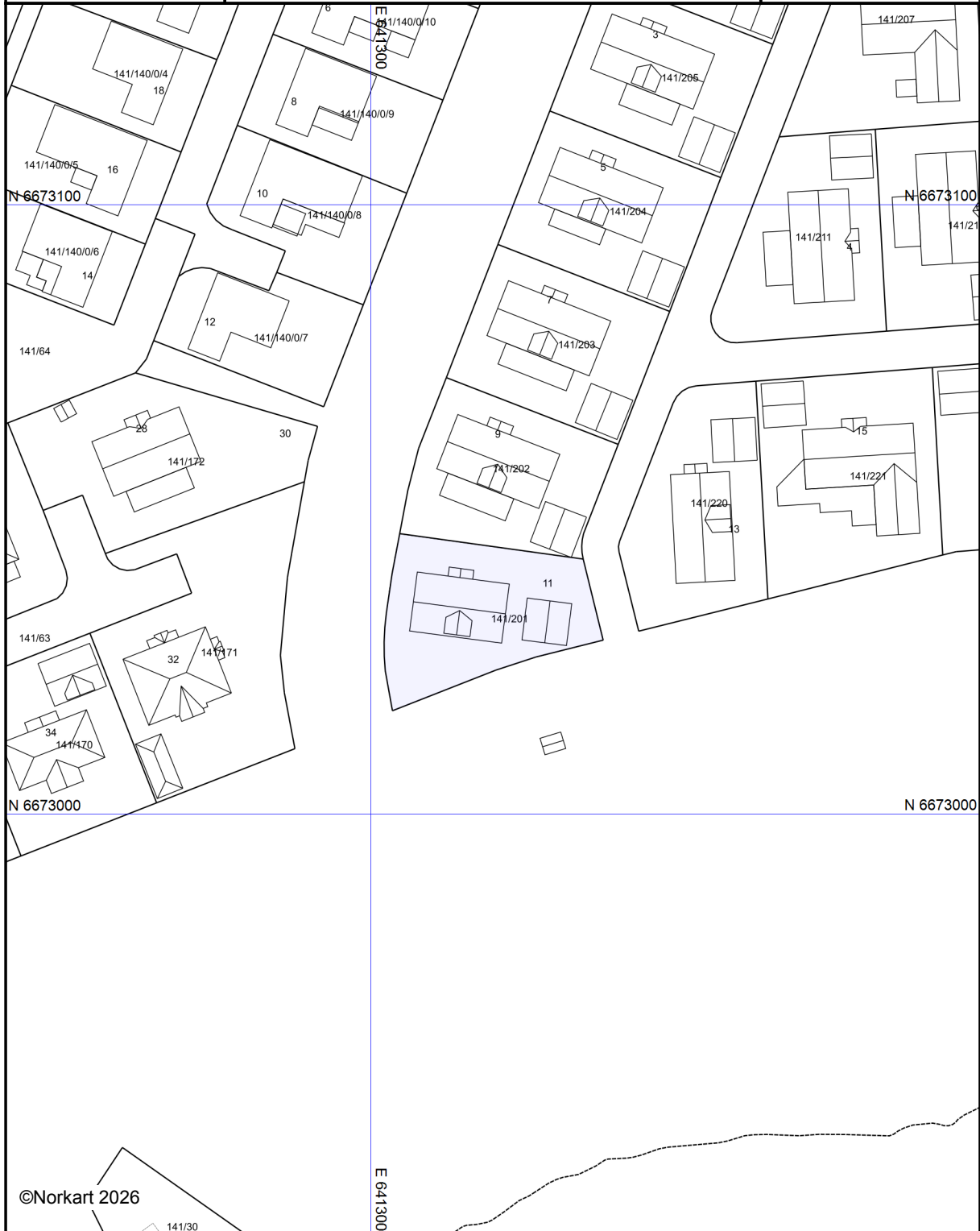
Nes kommune

## Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 141/201  
Adresse: Vognvegen 11  
Utskriftsdato: 13.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

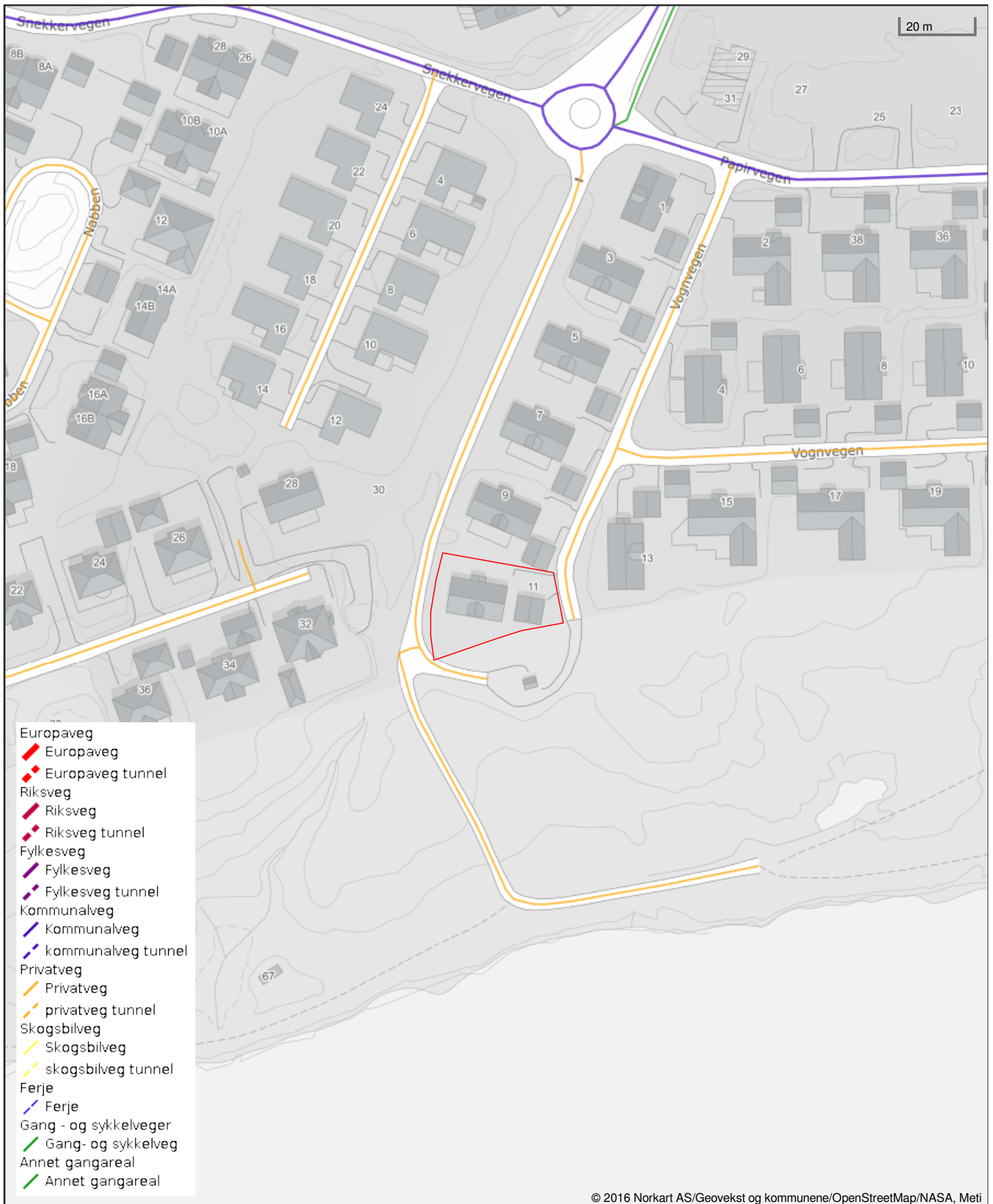


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.  
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Tegnforklaring



# Vegstatuskart for eiendom 3228 - 141/201//



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.



Gjensidige



## Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadedyr, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

# Vognvegen 11

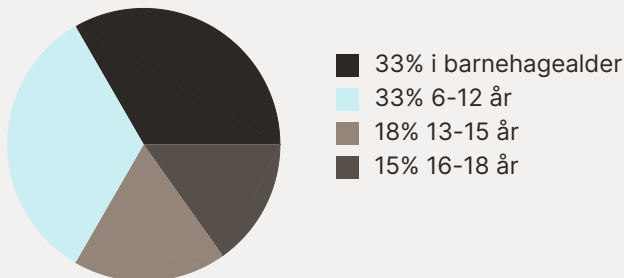
## Offentlig transport

🚏 Funnefoss Linje 451	11 min 🚶 1 km
🚏 Årnes stasjon Linje F1, R14	12 min 🚶 9.7 km
✈ Oslo Gardermoen	36 min 🚶

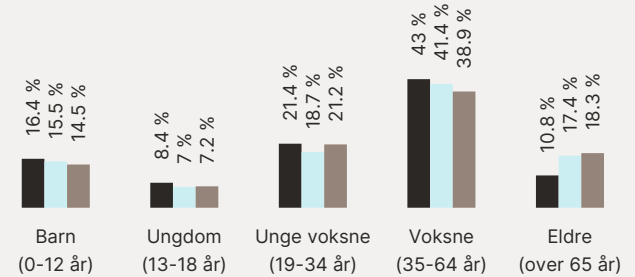
## Skoler

Årnes skole (1-7 kl.) 301 elever, 15 klasser	9 min 🚶 8.1 km
Skogbygda skole (1-7 kl.) 194 elever, 13 klasser	10 min 🚶 8.2 km
Østgård skole (1-7 kl.) 138 elever, 9 klasser	11 min 🚶 10.1 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	9 min 🚶 8 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	10 min 🚶 8.7 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	10 min 🚶 8.9 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	19 min 🚶 15.7 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Herbergåsen	574	235
Kommune: Nes	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Espira Opaker barnehage (0-5 år) 74 barn	5 min 🚶 3.4 km
Runni idrettsbarnehage (0-5 år) 94 barn	9 min 🚶 8.5 km
Årnes kulturbarnehage (1-5 år) 102 barn	10 min 🚶 8.7 km

## Dagligvare

Joker Skogbygda Post i butikk, PostNord	10 min 🚶 8.1 km
Bunnpris Årnes Post i butikk	10 min 🚶 9.1 km

## Sport

🏟 Funnefoss stadion Ballspill, fotball	4 min 🚶 2.6 km
🏟 Årnes skole - ballbinge Ballspill	9 min 🚶 8.1 km
🏊 Atletico Neshallen	10 min 🚶
🏊 Spent Årnes	12 min 🚶

