



aktiv.

Polarisvegen 2C, 2165 HVAM

**Koselig rekkehus over to etg med
to fine uteplasser med gode
solforhold! 2 p-plasser|3 sov, 1.5
bad|Meget barnevennlig!**



Eiendomsmegler

Fabian Kinga

Mobil 977 64 164
E-post fabian.kinga@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Christian Michelsens gate 2, 0501 OSLO. TLF. 22 87 11 90

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 100,-
Total ink omk.: Kr 3 681 100,-
Selger: Helene Camilla Gelbert

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 2000
BRA-i/BRA Total 101/106 kvm
Tomtstr.: 133.2 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 192
Oppdragsnr.: 1006250059

Koselig rekkehus over to etg med to fine uteplasser ! 2 p-plasser| 3 sov, 1.5 bad|Meget barnevennlig!

Velkommen til Polarisvegen 2C!

Lys og velholdt bolig i et trafikkstille og barnevennlig område. Boligen har stor stue, separat kjøkken, tre soverom, bad og toalettrom. Fra stuen er det direkte utgang til en flott terrasse på 46 m² med ettermiddags- og kveldssol, eller adkomstterrassen på 22 m² med formiddagssol. Oppbevaring i to boder og to parkeringsplasser, samt gjesteparkering. Rekkehuset har lite innsyn, god utsikt og svært gode solforhold. Perfekt for barnefamilier som ønsker en god planløsning.

Boligfeltet på Neskollen er et veletablert og ettertraktet boområde, med barnehage, skole, butikk, idrettshall m.m. Kort vei til Årnes og Jessheim for øvrige servicetilbud, samt en kort spasertur til flotte turområder inn mot Hvamseter.



Innhold

Velkommen2
Om eiendommen20
Tilstandsrapport31
Egenerklæring51
Energiattest56
Nabolagsprofil62
Forbrukerinformasjon88
Budskjema89

Plantegning 1.etasje

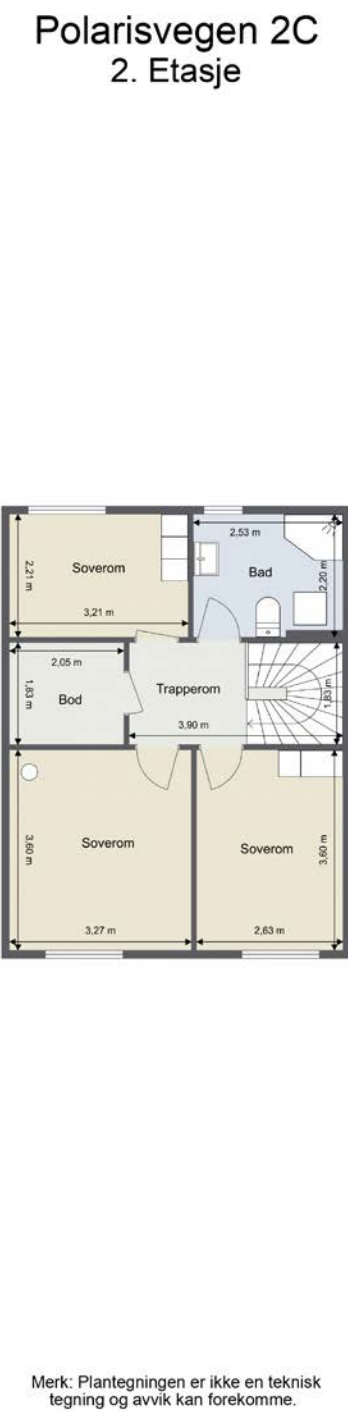
1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning 2. etasje

1. etasje



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Stuen har en god størrelse og kan enkelt møbleres med både sittegruppe og spiseplass etter eget behov. Rommet er utformet slik at det er naturlig plassering av møblene. Stuen har parkett på gulvet, malte flater og er delvis tapetsert, noe som gir et moderne og stilfullt uttrykk. I tillegg er det en peis som skaper en koselig atmosfære og gir ekstra varme på kalde dager.





Fra stuen har du utgang til en stor terrasse på 46 m², som er enkel å møblere. Her har du plass til alt du trenger av utemøbler, som spisebord, sofagruppe, grill og diverse etter behov og ønske. Terrassen har gode solforhold på ettermiddag og kveldstid, noe som åpner opp for mange fine kvelder.



Et stort kjøkken med kjøkkeninnredning som har laminerte skrog, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Fliser i benkeryggen og ventilatoren over kokesonen er tilkoblet ventilasjonsanlegget for effektiv lufting. Kjøkkenet har nisjer for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap, som gir en praktisk og organisert løsning. Ved vinduet er det naturlig plass til et stort frokostbord, perfekt for hyggelige måltider med familien.





For å komme inn i boligen går du via en stor, fin terrasse på 22 m². Terrassen har gode solforhold og er enkel å møblere etter ønske og behov, noe som gjør den til et perfekt sted for avslapning og sosiale sammenkomster. På terrassen finner du også en praktisk ekstern utebod på 5 m², som gir ekstra oppbevaringsplass for hageutstyr og andre eiendeler.





Badet er funksjonelt, med gulvmontert toalett og et praktisk dusjkabinett. Gulvet er dekket med fliser med gulvvarme som gir et pent utseende. Det er også god plass og opplegg til vaskemaskin, noe som gjør det enkelt å håndtere klesvasken.

Toalettrommet har gulvmontert toalett, vask og overskap med speil. Rommet har godt med oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap, noe som gjør det enkelt å holde det ryddig og organisert.





Hovedsoverommet er romslig og lyst, med stor vindusflate som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side.

Soverom 2 er like romslig og innbydende som hovedsoverommet. Soverom 3 er et koselig og funksjonelt rom, ideelt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.





Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

**Det er et sted for å skape gode minner preget av trivsel,
omsorg og trygghet.**

For oss som jobber med folks hjem hver eneste dag, er det
naturlig å engasjere oss sammen med SOS-barnebyer for
å gi flere barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor 100 kroner til
SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 106 m²

TBA: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Kjøkken, Toalettrom, Entré, Stue.

BRA-e: 5 m² Bod.

2. etasje

BRA-i: 48 m² Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad,

Trapperom, Bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 m² Terrasse på fremside og bakside.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

133.2 m²

Tomtebeskrivelse

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Beliggenhet

Rekkehuset er beliggende i Polarisvegen på Neskollen i Nes kommune. Neskollen er et veletablert boligfelt og ligger i naturskjønne omgivelser sentralt plassert på Øvre Romerike ved

kommunegrensen mellom Nes og Ullensaker, med kort vei til Jessheim og Årnes. Området består av leiligheter, eneboliger og flermannsboliger.

På Neskollen er det gangavstand til barnehage, barneskole og nærbutikk. Boligfeltet har også egen fotballbane, basketballbane og håndballbane. Det er to golfanlegg i nærheten: Rommen Golfpark og Hvam golfbane, i tillegg til flotte Miklagard Golf på Kløfta.

Fra Neskollen er det ca. 9 km. til Årnes, som er kommunesenter i Nes hvor man finner et godt utvalg av servicetilbud, bl.a. kjøpesenter, spisesteder, tog- og busstasjon, ishall og ridesenter.

I nærhet av boligen finner man store friluftsområder med ypperlig turterreng sommer som vinter. Nes kan by på en rekke turmuligheter med merkede stier eller sykling på skogsveier. På vinterstid kjører bygdas ulike idrettslag opp skiløyper, i tillegg finner du også lysløyper og skøytebaner i nærområdet. Idrettspark, idrettshall og svømmehall på Neskollen kan benyttes av lokalbefolkningen. Se velforeningens hjemmeside: <https://www.neskollen.no>

Kollektivtransport

Kort vei til Rød bussholdeplass med reiser i retning Kongsvinger, Årnes, Gardermoen og Oslo.

Avstander med bil

Jessheim: Ca. 15 min.

Gardermoen: Ca. 20 min.

Oslo: Ca. 40 min.

Adkomst

Se vedlagte kart i annonse. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger. For kollektivtilbud se www.ruter.no.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Neskollen Melkeveien barnehage

- Neskollen Tellusvegen barnehage

- Øvre Neskollen naturbarnehage

Skoler:

- Neskollen skole (1-7 kl.)

- Romerike International School (1-10 kl.)

- Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.)

- Runni ungdomsskole (8-10 kl.)

- Hvam videregående skole

- Nes videregående skole

Bygningssakkyndig

Tronsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taket er tekket med takstein.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/ foliert metall.

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.

Utvendig fasader er kledd med liggende panel.

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Isolert inngangsdør med glassfelt og kodelås.

Balkongdør med isolerglass.

Nordvendt terrasse på 46 m².

Sydvendt terrasse på 22 m².

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja: Eltilsyn

Innhold

1. Etasje: Kjøkken, toalettrom, entré, atue og

utvendig bod.

2. Etasje: Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, trapperom, bod.

2 parkeringsplasser.

Standard

1. etasje

Entré:

Du ønskes velkommen inn! Entreen er romslig og innbydende, med god plass til å henge opp ytterjakker og en praktisk oppbevaringsløsning for sko. Dette området gir en organisert og ryddig start på hjemmet, og gjør det enkelt å holde orden på yttertøy og fottøy.

Terrasse fra inngangspartiet:

For å komme inn i boligen går du via en stor, fin terrasse på 22 m². Terrassen har gode solforhold og er enkel å møblere etter ønske og behov, noe som gjør den til et perfekt sted for avslapning og sosiale sammenkomster. På terrassen finner du også en praktisk ekstern utebod på 5 m², som gir ekstra oppbevaringsplass for hageutstyr og andre eiendeler.

Stue:
Stuen har en god størrelse og kan enkelt møbleres med både sittegruppe og spiseplass etter eget behov. Rommet er utformet slik at det er naturlig plassering av møblene. Stuen har parkett på gulvet, malte flater og er delvis tapetsert, noe som gir et moderne og stilfullt uttrykk. I tillegg er det en peis som skaper en koselig atmosfære og gir ekstra varme på kalde dager.

Terrasse med utgang fra stue:
Fra stuen har du utgang til en stor terrasse på 46 m², som er enkel å møblere. Her har du plass til alt du trenger av utemøbler, som spisebord, sofagruppe, grill og diverse etter behov og ønske. Terrassen har gode solforhold på ettermiddag og kveldstid, noe som åpner opp for mange fine kvelder.

Kjøkken:
Et stort kjøkken med kjøkkeninnredning som har laminerte skrog, profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Fliser i benkeryggen og ventilatoren over kokesonen er tilkoblet ventilasjonsanlegget for effektiv lufting. Kjøkkenet har nisjer for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap, som gir en praktisk og organisert løsning. Ved vinduet er det naturlig plass til et stort frokostbord, perfekt for hyggelige måltider med familien.

Toalett:
Toalettrommet har gulvmontert toalett, vask og overskap med speil. Rommet har godt med oppbevaringsplass i medfølgende garderobeskap, noe som gjør det enkelt å holde det ryddig og organisert.

2.etasje
Hovedsoverom:
Hovedsoverommet er romslig og lyst, med stor vindusflate som slipper inn rikelig med naturlig lys. Rommet har god plass til en dobbeltseng med tilhørende nattbord på hver side. Det er rikelig med oppbevaringsmuligheter i medfølgende garderobeskap.

Soverom 2:
Soverom 2 er like romslig og innbydende som hovedsoverommet. Rikelig med naturlig lys, slik at rommet føles lyst og luftig. Det er god plass til en dobbeltseng med nattbord på hver side. Garderobeskap gir rikelig med oppbevaringsplass. Dette soverommet er ideelt for både voksne og barn, og gir en behagelig og avslappende atmosfære.

Soverom 3:
Soverom 3 er et koselig og funksjonelt rom, ideelt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, samt nattbord og oppbevaringsmøbler. Stort vindu gir godt med naturlig lys, og rommet har en praktisk garderobeløsning som gir god oppbevaringsplass for klær og andre eiendeler. Dette rommet gir mange muligheter for å tilpasse etter familiens behov.

Bad:
Badet er funksjonelt, med gulvmontert toalett og et praktisk dusjkabinett. Gulvet er dekket med fliser med gulvvarme som gir et pent utseende. Det er også god plass og opplegg til vaskemaskin, noe som gjør det enkelt å håndtere klesvasken. Dette badet er både praktisk og komfortabelt, med alle nødvendige fasiliteter for en effektiv hverdag.

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.

Gang/bod:
Gangen i 2. etasje fungerer som en romfordeler. Herfra har du tilgang til alle soverom, bod og loft, noe som gir en praktisk og oversiktlig løsning for hele etasjen.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger i kobber og metall.
- Avløpsrør i plast.
- Balansert ventilasjon.
- Varmepumpe med utkast i trappeløp.
- Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.
- Elanlegg med automatsikringer.
- Varmekabler i gulv på bad.
- Brann- og røykvarsler.
- Pulver slokkingsapparat.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 som kan kreve tiltak:
Utvendig > Vinduer
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering basert på alder. Mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv
Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Forhold som har fått TG2 som ikke krever umiddelbare tiltak:
Utvendig > Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking. Ingen behov for utbedringstiltak.

Utvendig > Nedløp og beslag
Mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/ nedløp/beslag er passert. Ingen behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Utvendig > Dører
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Ingen behov for utbedringstiltak.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Innvendig > Innvendige dører
Noe sår på karmen og dørblander er observert. Ingen behov for utbedringstiltak.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Ingen behov for utbedringstiltak.

TGIU (Ikke undersøkt):
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og

tettesjikt
Sluk i plast og banemembran. Smøremembran på vegger. Hulltaking er ikke foretatt.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Våtrommet har ingen konstruksjoner som direkte belastes med vann. Hulltaking er ikke foretatt.

Innbo og løsøre
Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Liste over ting som ikke medfølger salger:
* Hvitevarer
* Lamper i stue
* Ikke fastmonterte hyller i bod inne
* Ikke fastmonterte hyller i bod ute

Hvitevarer
Hvitevarer medfølger ikke. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering
Det medfølger 2 parkeringsplasser, og parkering for gjester.

Solforhold
Denne boligen har gode solforhold gjennom hele dagen! Start dagen med morgensol foran huset, perfekt for en rolig kaffestund. På baksiden av huset

kan dere nyte solen på terrassen fra ettermiddagen til kveld, ideelt for både avslapning og måltider utendørs.

Forsikringsselskap
IF

Diverse
Det er bestilt vask av yttertakene for nr. 2, 4 og 6. Utgiftene til dette dekkes av hver eneklt huseier, og beløpet blir ca. 10.000 kr.

I huseierforening Polarisvegen 2-6 skal det betales kontigent på kr. 400,- pr. mnd.

Det er stemning for innkjøp av en liten snøfreser (makspris kr. 15.000) som beboerne kan bruke ved behov.
Gressklipping av fellesarealer- Det oppfordres til at alle bidrar til dette.

Energi
Oppvarming
Peis med lukket innsats og glassfronter i stue.
Varmepumpe med utkast i trappeløp.
Forøvrig elektriske panelovner.
Balansert ventilasjon.

Energikarakter
C

Energifarge
Gul

Info energiklasse
Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som

hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi
Tot prisant. ekskl. omk.
Kr 3 590 000

Kommunale avgifter
Kr 12 515

Kommunale avgifter år 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt
Kr 3 098

Eiendomsskatt år 2024

Info eiendomsskatt
Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Nes kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag,

hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær
Kr 777 152

Formuesverdi primær år 2023

Formuesverdi sekundær
Kr 3 108 608

Formuesverdi sekundær år 2023

Andre utgifter
Utover det som er nevnt under punktet kommunale avgifter, vannavgift og velforening, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velavgift
Kr 3 000

Velforening
Neskollen Velforening

Vannavgift
Kr 4 761

Vannavgift år 2024

Info vannavgift

Eiendommen er tilknyttet Årnes vannverk med følgende priser:
Grunngebyr for alle boenheter: kr 2 656
Gebyr per person: kr 1 077
Gebyr pr m3 rensset vann etter måler: kr 29,70
Minstegebyr pr boenhet/næringsvirksomhet/ offentlig virksomhet eller tilsvarende: kr 4 812
Andelsinnskudd: kr 750
Alle priser er inkl. mva.

*(Minsteavgiften tilsvarer forbruket til 1-2 personer pr. år)
* Vannavgift på kr. 4 761,- etter fremvisning av faktura/betaling fra eier.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 192 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/79/192:
19.08.2003 - Dokumentnr: 6979 - Erklæring/avtale Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av

ledninger m.m.
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Rettighetshaver: Nes kommune
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Plikt til medlemskap i velforening m.v.
Med flere bestemmelser
(Oppr.tgl. gnr.79/23 dbnr.2068/00)
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2025 - Dokumentnr: 376451 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Gabrielsen & Partners AS
Org.nr: 987 883 944
Elektronisk innsendt

28.08.2001 - Dokumentnr: 7596 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:79 Bnr:71

01.01.2020 - Dokumentnr: 1058412 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:79 Bnr:192

01.01.2024 - Dokumentnr: 229990 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:79 Bnr:192

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for rekkehusleilighet datert 15.06.2000. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Tilhørende utenomhusarbeider som gitt i tillatelse.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.06.2000.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet privat vannverk.
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål konsentrert småhusbebyggelse.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som

er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30

anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger
89 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

91 100 (Omkostninger totalt)
102 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
104 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 692 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 694 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 100

Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vedlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 5 000 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visning (ellers etter avtale). 3/4 stk inkludert.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 89 370

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 34 900,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Fabian Kinga
Eiendomsmegler
fabian.kinga@aktiv.no
Tlf: 977 64 164

Gabrielsen & Partners AS, Christian Michelsens gate 2
0568 OSLO
Tlf: 228 71 190

Salgsoppgavedato

13.04.2025



Tilstandsrapport

Polarisvegen 2 C, 2165 HVAM
 NES kommune
 gnr. 79, bnr. 192

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 04.04.2025	Rapportdato: 11.04.2025	Oppdragsnr.: 11819-1967	Referansenummer: TO5036
Autorisert foretak: Tronsen	Sertifisert Takstingeniør: Pål Henry Tronsen	Vår ref:	



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

TRONSEN

Undertegnede takstmann er Bygg- og tømrermester med 25 års erfaring innen tømreraget og de fag som naturlig medfølger i oppføringer av bygninger.



Rapportansvarlig

Pål Henry Tronsen

mail@tronsen.com

900 82 008



Polarisvegen 2 C, 2165 HVAM
Gnr 79 - Bnr 192
3228 NES

Tronsen
Ankerveien 215
1359 EIKSMARKA



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 11819-1967

Befaringsdato: 04.04.2025

Side: 3 av 18

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Rekkehus over 2 plan, beliggende på Neskollen i Nes kommune.

Rekkehus - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takstein.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall.
Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.
Utvendig fasader er kledd med liggende panel.
Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.
Isolert inngangsdør med glassfelt og kodelås.
Balkongdør med isolerglass.
Nordvendt terrasse på 46 m2.
Sydvendt terrasse på 22 m2.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig overflater består av:
GULV - Parkett, laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater, tapet og fliser.
HIMLING - Malte flater og himlingsplater.
Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.
Peis med lukket innsats og glassfronter i stue.
Innvendig trapp i trekonstruksjon med åpne trinn.
Fabrikklakkerte innerdører med slett overflate.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skap.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over kokesone.
- Nisjer for komfyr, oppvaskmaskin og kjøl-/fryseskap.
- Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom i 1. etasje, inneholdende:
- Gulvmontert toalett.
- Overskap med speilfronter.
- Garderobeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger i kobber og metall.
Avløpsrør i plast.
Balansert ventilasjon.
Varmepumpe med utkast i trappeløp.
Varmtvannsbereider på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.
Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.
Brann- og røykvarsler.

Pulver slokkingsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

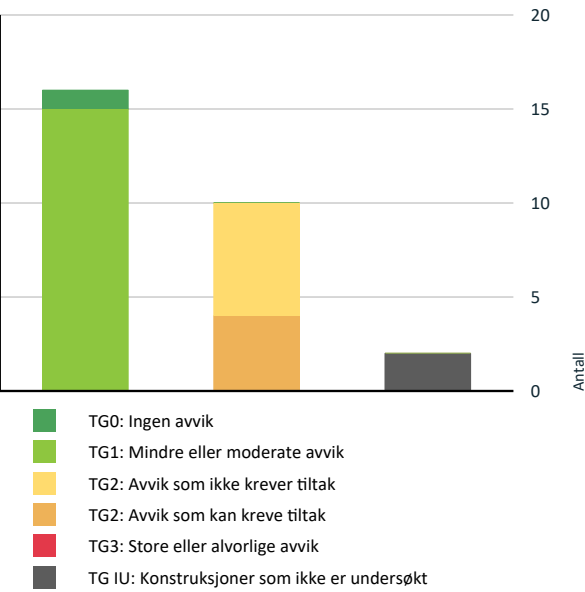
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

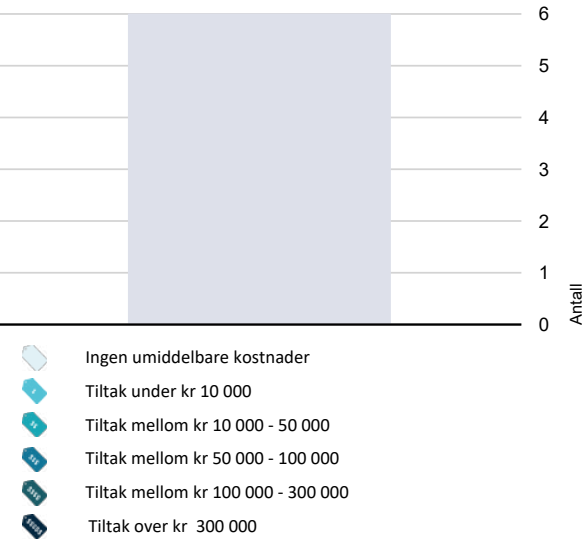
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

-  **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

-  **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
-  **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
-  **Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2000

Anvendelse
Bolig.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Nedløp og beslag

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført med isolert bindingsverk.
Utvendig fasader er kledd med liggende panel.

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass i tre ramme og karm.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Dører

Isolert inngangsdør med glassfelt og kodelås.
Balkongdør med isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nordvendt terrasse på 46 m2.
Sydvendt terrasse på 22 m2.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innwendig overflater består av:
GULV - Parkett, laminat og fliser.
VEGGER - Malte flater, tapet og fliser.
HIMLING - Malte flater og himlingsplater.
Bruksmerker, riper, hull etter bildeinnfesting, tv og møbler er påregnelig på alle overflater.
Om kjøper har andre krav til estetikk eller ønsker andre overflater kan det være påregnelig med utbedringer.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt gulv mot grunn og etasjeskillere i tre bjelkelag.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Peis med lukket innsats og glassfronter i stue.

TG 1 Innwendige trapper

Innwendig trapp i trekonstruksjon med åpne trinn.

TG 2 Innwendige dører

Fabrikkklakkerte innerdører med slett overflate.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:
Noe sår på karmen og dørblander er observert.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Flislagt bad med varmekabler i gulv, inneholdende;
- Servantseksjon med skap.
- Dusjkabinett.
- Gulvmontert toalett.
- Speil.
- Opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himling med malte flater.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

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

2. ETASJE > BAD

TG IU Sluk, membran og tettesjikt

Sluk i plast og banemembran.
Smøremembran på vegger.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk tilkoblet ventilasjonsanlegget.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Våtrommet har ingen konstruksjoner som direkte belastes med vann. - Hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter, inneholdende:
- Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum.
- Fliser på vegg over kokesone.
- Nisjer for komfyr, oppvaskmaskin og kjøøl-/fryseskap.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator over kokesone, tilkoblet ventilasjonsanlegget.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje, inneholdende:
- Gulvmontert toalett.
- Overskap med speilfronter.
- Garderobeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger i kobber og metall.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe med utkast i trappeløp.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 120 liter, plassert i kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Elanlegg med automatsikringer.
Varmekabler i gulv på bad.

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

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Tilstandsrapport



TGO Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brann- og røykvarsler.
Pulver slukkingsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er nedgravd og grunnundersøkelser er ikke foretatt, byggegrunn er derfor ikke kjent.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

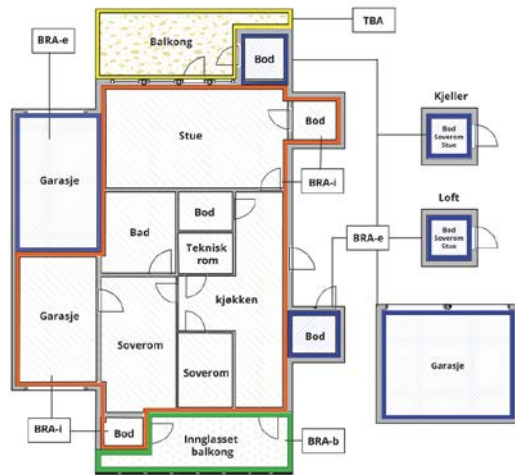
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	53	5		58	68
2. Etasje	48			48	
SUM	101	5			68
SUM BRA	106				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken, Toalettrom, Entré, Stue	Bod	
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Trapperom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	96	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Pål Henry Tronsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	79	192		0	133.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Polarisvegen 2 C

Hjemmelshaver

Gelbert Helene Camilla

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Neskollen i Nes kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt på 133 m2.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 400 000	2007	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Planskisser			Gjennomgått		Ja
Eier			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
 - Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
 - Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:
 - i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.
 - iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.
 - iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.
 - v) **Tilstandsgrad TGiu:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.
 - Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- ### PRESISERINGER
- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
 - i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)
 - ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.
 - For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
 - Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
 - Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.
 - Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
 - Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.
- ### TILLEGGSUNDERSØKELSER
- Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- ### BEFARINGEN
- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
 - Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
 - Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
 - Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
 - Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

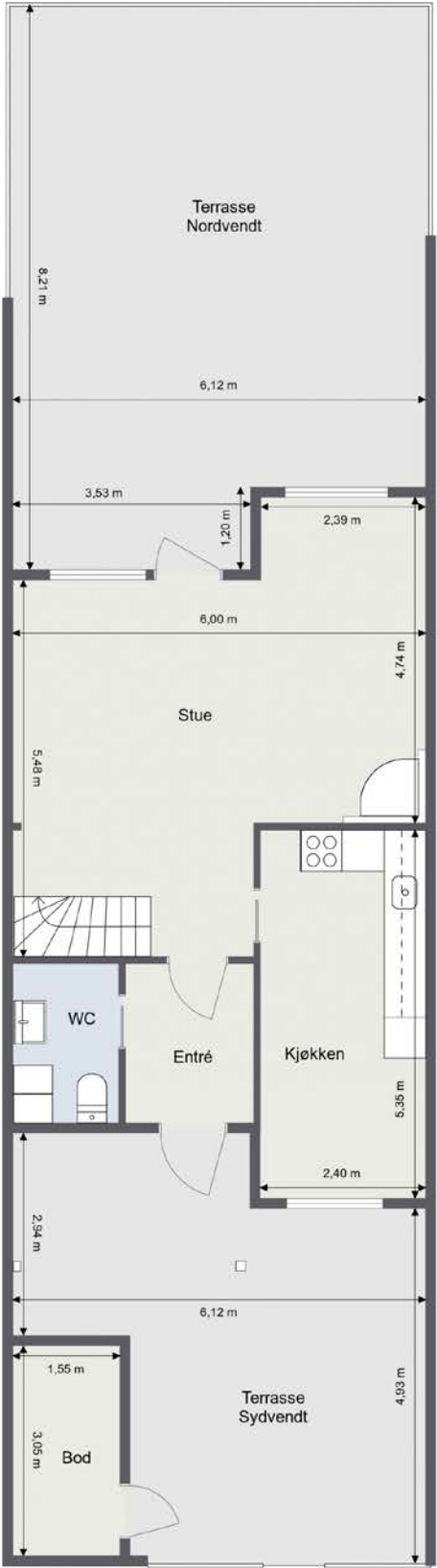
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TO5036>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

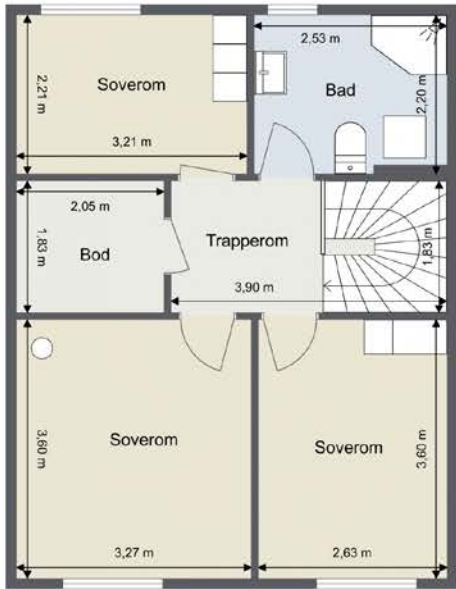
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Polarisvegen 2C 1. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Polarisvegen 2C
2. Etasje



Merk: Plantegningen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Carl Berner	
Oppdragsnr.	
1006250059	
Selger 1 navn	
Helene Camilla Gelbert	
Gateadresse	
Polarisvegen 2C	
Poststed	Postnr
HVAM	2165
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2005
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: HCG

2

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

Svar

Nei

3

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

☒ Nei

☐ Ja

4

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

Svar

Nei

5

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

☒ Nei

☐ Ja

6

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

☒ Nei

☐ Ja

7

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

☒ Nei

☐ Ja

8

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

☒ Nei

☐ Ja

9

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

☒ Nei

☐ Ja

10

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

☒ Nei

☐ Ja

11

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

Svar

Nei

12

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

☐ Nei

☒ Ja

Beskrivelse

Eltilsyn

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei

☐ Ja

14

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

☒ Nei

☐ Ja

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei

☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei

☐ Ja

18

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

☒ Nei

☐ Ja

19

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

☒ Nei

☐ Ja

20

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

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1006250059

21

Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei

☐ Ja

22

Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei

☐ Ja

23

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

☒ Nei

☐ Ja

24

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

☒ Nei

☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25

Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei

☐ Ja

26

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei

☐ Ja

27

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei

☐ Ja

28

Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei

☐ Ja

Document reference: 1006250059

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐

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

☒

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

☐

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1006250059

Initialer selger: HCG

4

54

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helene Camilla Gelbert	26ac45850a716858caa06d2cac875fd74fd78d5f	03.04.2025 11:13:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1006250059

→ This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.

Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

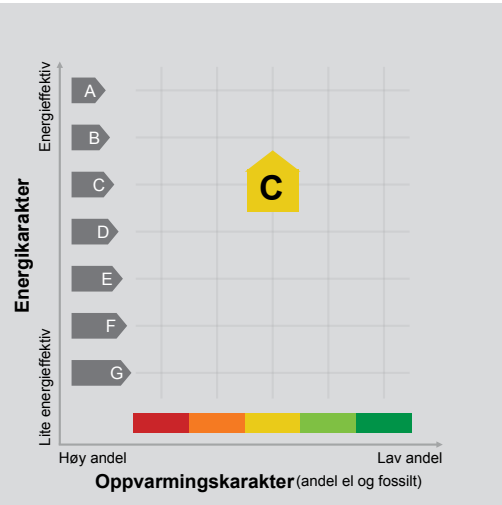
nets

55

ENERGIATTEST



Adresse	Polarisvegen 2C
Postnummer	2165
Sted	HVAM
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	192
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22658808
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-101489
Dato	02.04.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner
- Bruk varmtvann fornuftig

- Montering tetningslister
- Luft kort og effektivt

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggear	1999
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	99
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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. Kjøøl - 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 5: 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 6: 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 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: 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. Monter 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 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 13: 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 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 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 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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.

Nabolagsprofil

Polarisvegen 2C - Nabolaget Neskollen - vurdert av 72 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Neskollen Linje 450, 460, 463	6 min 0.5 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	12 min 9 km
Oslo Gardermoen	23 min

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.) 519 elever, 24 klasser	6 min 0.5 km
Romerike International School (1-10 kl.) 205 elever, 10 klasser	10 min 0.9 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	10 min 7.7 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	14 min 10.2 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	7 min 5.1 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	14 min 10.4 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Neskollen	8 min
-----------------	-------

«Sosialt og ordentlig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

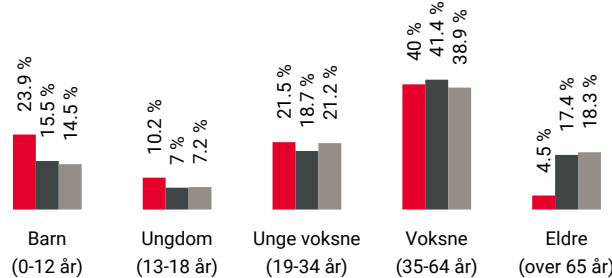
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Neskollen	2 795	990
Nes kommune	23 898	10 429
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Neskollen Melkeveien barnehage (1-5 år) 83 barn	5 min 0.4 km
Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år) 96 barn	6 min 0.5 km
Øvre Neskollen naturbarnehage (1-5 år) 94 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Neskollen Post i butikk, PostNord	3 min 0.3 km
Coop Extra Neskollen PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



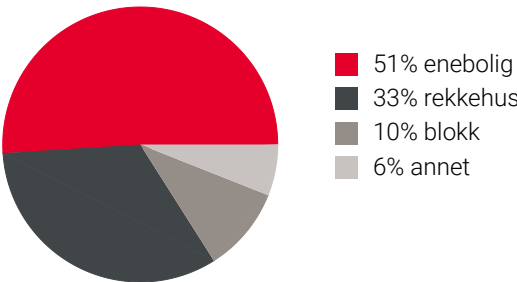
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

Sport

Neskollen skøytebane-balløkke Ballspill	7 min 0.6 km
Neskollen Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	9 min 0.8 km
Nes Arena Treningssenter	9 min
Spentst Årnes	11 min

Boligmasse



«Gode naboer og samhold.
Passer på hverandre»

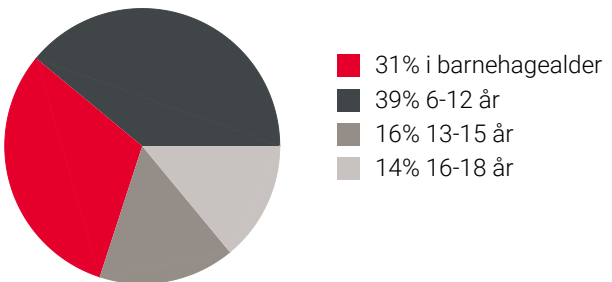
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

AMFI Eurosenteret	8 min
Vitusapotek Vormsund	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



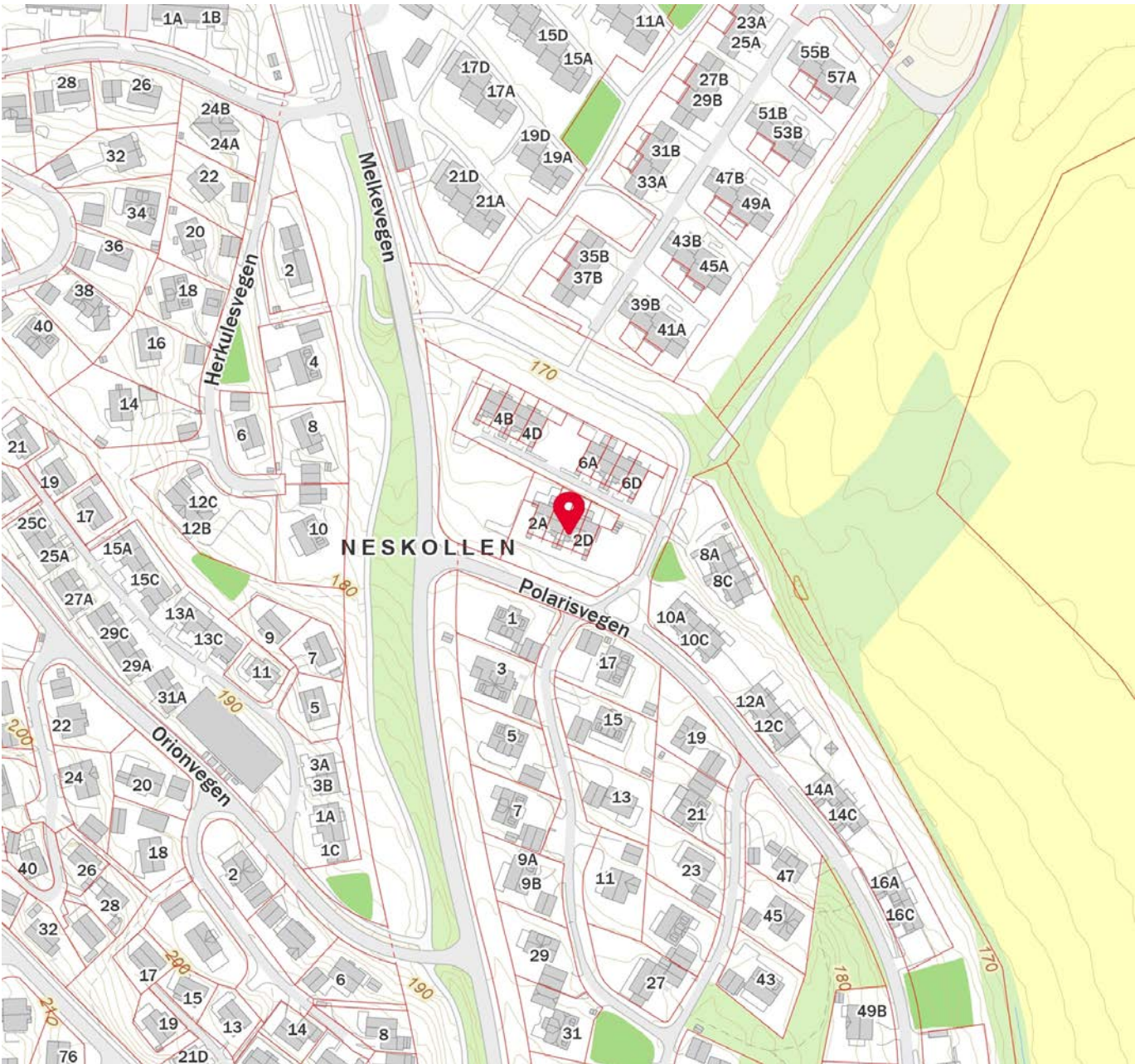
Familiesammensetning



0%	45%
Neskollen	
Nes kommune	
Norge	

Sivilstand

	Norge
Gift	27%
Ikke gift	64%
Separert	9%
Enke/Enkemann	1%



Årsregnskap 2024

Regnskapet er ført i henhold til gjeldende regler

Hvam 03.01.25
Sted Dato


Stein-Inge Falk, Kasserer



Revisorrappport

Til årsmøte i Polarisvegen 2-6 Huseierforening
Jeg bekrefter herved å ha revidert Polarisvegen 2-6 Huseierforenings årsregnskap for 2024.
Regnskapet var ryddig og oversiktlig, og vi fant ingenting å anmerke.
Jeg foretok en stikkprøvekontroll av bilagene for utbetalinger.

Jeg anbefaler at årsmøtet godkjenner regnskapet.

Neskolle 21/125
Sted Dato

Camilla Gelbert, Revisor

NESKOLLEN; 20.01.25
Sted Dato

Vanda Lavmic, Revisor

POLARISVEGEN 2-6 HUSEIERFORENING

Polarisvegen 2
N- 2165 Hvam
Org. nr: 983 141 633
Bank: 6202.05.12925



Resultat				
Konto	2024	2023	BUDSJETT 2024	BUDSJETT 2025
Inntekter				
Medlemsinntekter				
3200 Medlemskontingent	57 300	57 900	57 600	0
Finansinntekter/Kostnader				
8050 Annen renteinntekt	169	40	40	0
Sum Inntekter	57 469	57 940	57 640	0
Kostnader				
Annen driftskostnad				
6553 Programvare årlig vedlikehold	0	1 410	1 200	0
6590 Annet driftsmateriale	1 077	22 765	3 000	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0	12 000	0
6794 Vintervedlikehold	48 771	31 729	30 000	0
6810 IT kostnader	1 454	0	0	0
7770 Bank- og kortgebyr	26	34	50	0
Sum Annen driftskostnad	51 328	55 938	46 250	0
Sum Kostnader	51 328	55 938	46 250	0
Årets resultat	6 141	2 002	11 390	0

Balanse				
Konto	2024	2023	BUDSJETT 2024	BUDSJETT 2025
Eiendeler				
Fordringer				
1510 Kundefordringer	5 750	18 000	0	0
Bankinnskudd/Kontanter				
1920 Nordea Bank - Drift	167 869	149 478	0	0
Sum Eiendeler	173 619	167 478	0	0
Kapital				
Opptjent egenkapital				
2050 Annen egenkapital	173 619	167 478	11 390	0
Sum Kapital	173 619	167 478	11 390	0
Sum egenkapital og gjeld	173 619	167 478	11 390	0

Filer

Legg til



Protokoll Årsmøte 2025 Polarisvegen 2-6 Huseierforening

Tid: Torsdag 27. februar 2025 kl. 19:00

TIL STEDE:

Aud Mikalsen, 2D, styreleder
Stein-IngeFalk, 2A, styremedlem og kasserer
Marius Bye Karlsen, 2B, styremedlem
Vanda Lavmic, 6B, styremedlem og revisor

IKKE MØTT:

Thomas Quille - Nes kommune, 4A, 4B, 4C, 4D, 6C og 6D
Abdulaim Ghanizadeh, 6A, styremedlem
Camilla Gelbert, 2C, styremedlem og revisor

REFERENT:

Aud Mikalsen

1. Godkjenning av innkallelse

Innkallelsen ble godkjent uten merknader

2. Regnskap 2024

Regnskapet ble godkjent uten merknader

3. Budsjett 2025

Det ble besluttet at kontingenten beholdes med kr. 400,- pr. mnd.

4. Eventuelt

- Det planlegges vårdugnad 10-11.mai - Aud ordner innkalling til dugnaden og handler inn det som trengs:
 - Beis og pensler til søppelskurene
 - Hansker og søppelsekker
 - Kaffe, mineralvann, kjeks og pølser
 - Asfalt til å tette hull i gangvei/parkeringsplass
- Gressklipping av fellesarealer – Det oppfordres til at alle bidrar til dette.
- Aud kontakter Esval ang. fjerning av den lille kontaineren til restsøppel for nr. 2.
- Det skal bygges rampe til fellesbod

POLARISVEGEN 2-6 HUSEIERFORENING

Polarisvegen 2
N- 2165 Hvam

Org. nr: 983 141 633
Bank: 6202.05.12925

e-post: aud.mikalsen@live.no

- Marius innhenter anbud ang. vask av takene
- Det er stemning for innkjøp av en liten snøfreser (makspris kr. 15.000) som beboerne kan bruke ved behov.

Styret består i 2025 av følgende:

Aud Mikalsen, 2D, styreleder
Stein-Inge Falk, 2A, styremedlem og kasserer
Camilla Gelbert, 2C, styremedlem og revisor
Marius Bye Karlsen, 2B, styremedlem
Thomas Quille, styremedlem (Nes kommune, 4A-D, 6C-D)
Vanda Lavmic, 6B, styremedlem og revisor
Abdulaim Ghanizadeh, 6A, styremedlem

Protokollen undertegnes av:

Vanda Lavmic
Styremedlem

Marius Bye Karlsen
Styremedlem

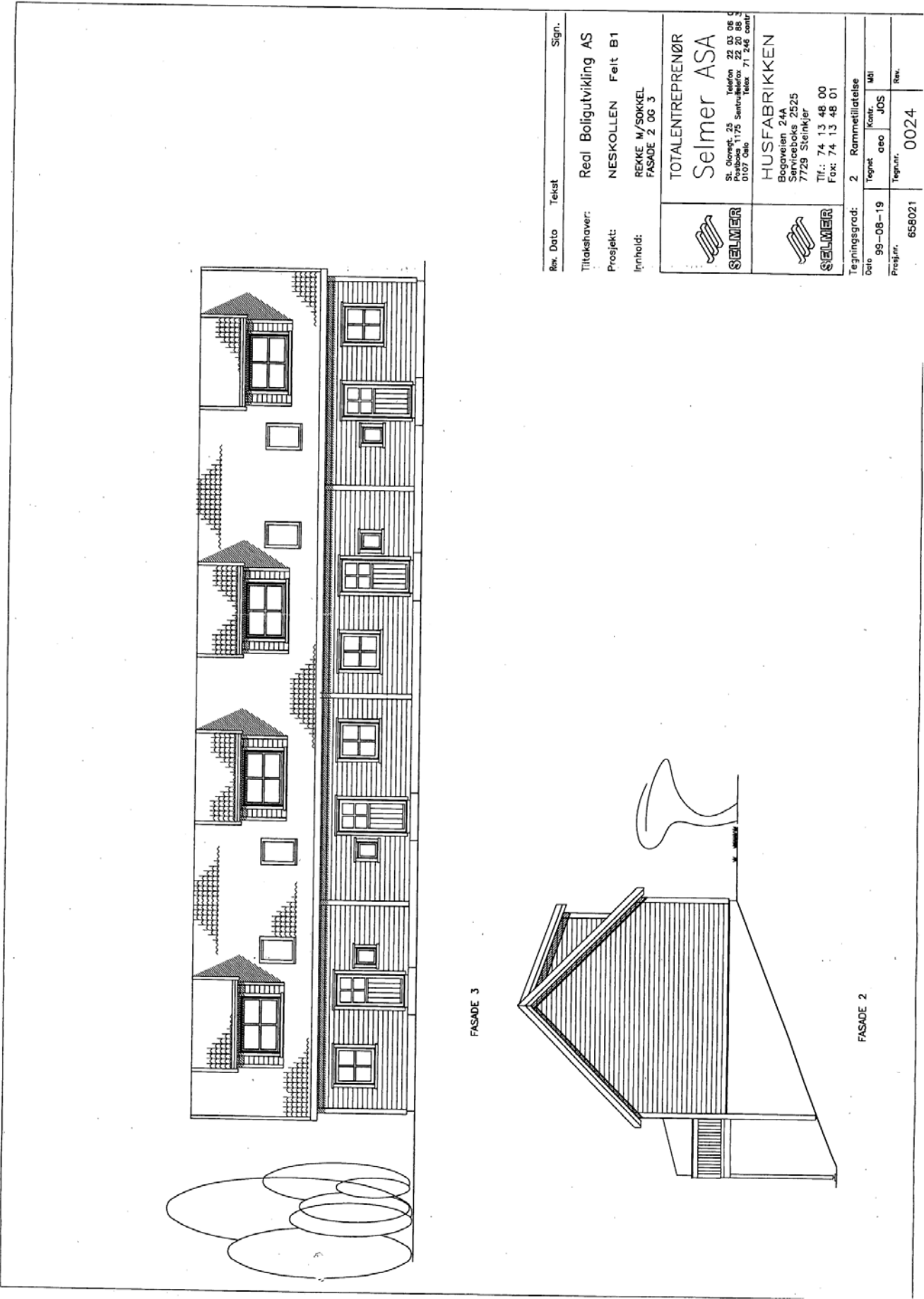
Vanda Lavmic

Marius B Karlsen

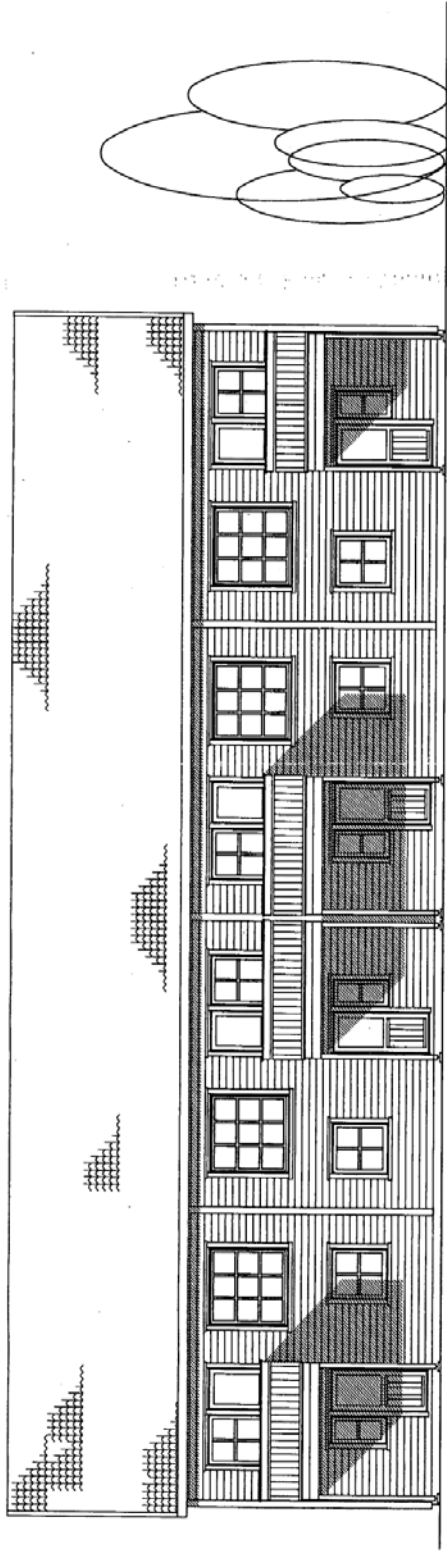
Neskollen, 28.2.2025

Aud Mikalsen
Styreleder

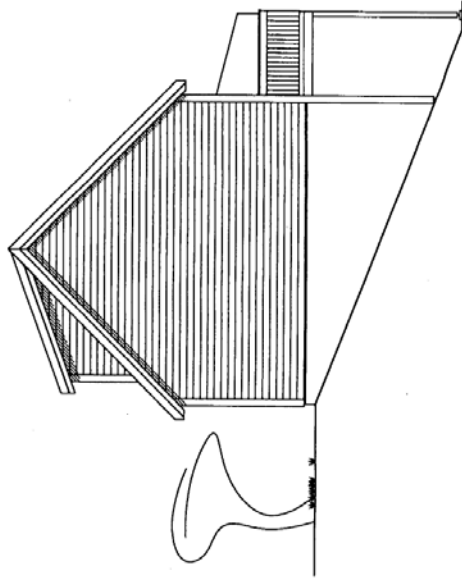
Aud Mikalsen



Rev.	Dato	Tekst	Sign.
		Tiltakshaver: Real Boligutvikling AS	
		Prosjekt: NESKOLLEN Felt B1	
		Innhold: REKKE M/SOKKEL FASADE 2 OG 3	
		TOTALENTREPRENØR	
		Selmer ASA	
		St. Østmark 35 Telefon 22 03 08 50 Postboks 1725 Sentrum Oslo 0107 Oslo Tlf: 71 246 0000	
		HUSFABRIKKEN	
		Bogaveien 24A Serviceboks 2525 7729 Steinkjer Tlf: 74 13 48 00 Fax: 74 13 48 01	
		Tegningsgrad: 2 Rammetilrette	
		Dato: 99-08-19 Tegnet: oeo Kont: JOS Mål: 1:100	
		Prosj.nr: 658021 Tegnet: 0024 Rev: 0024	

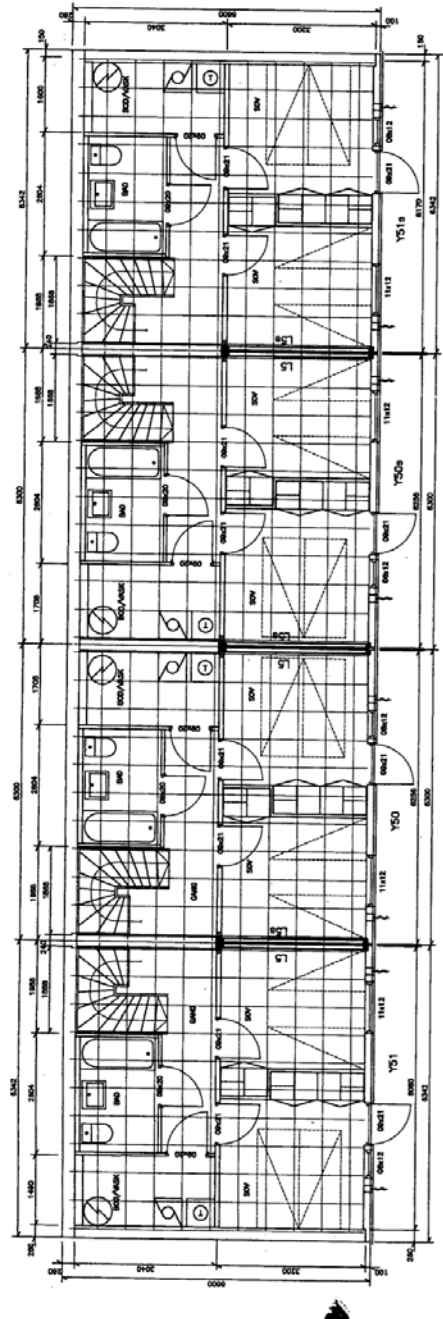


FASADE 1

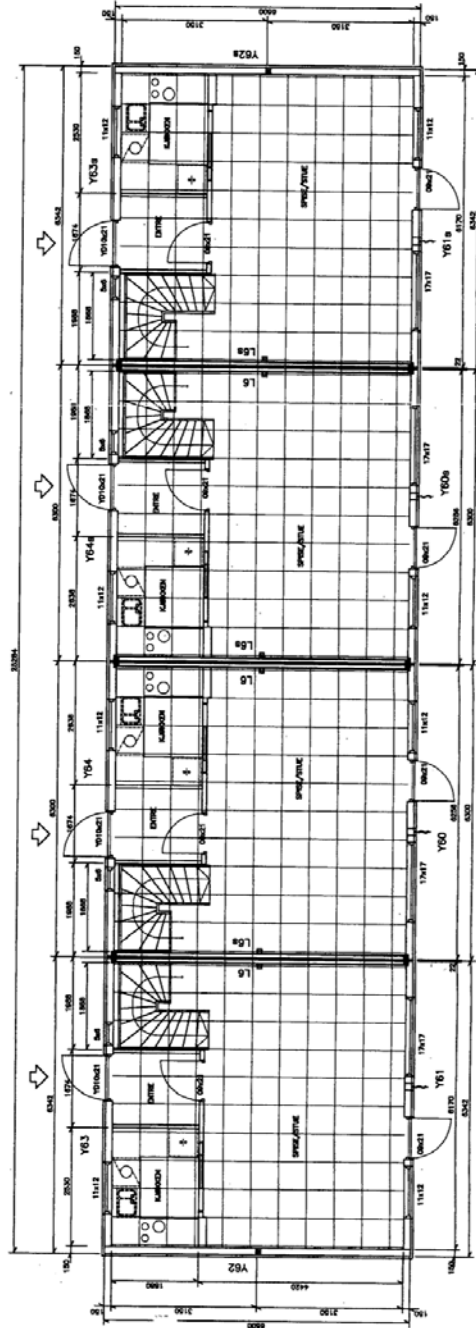
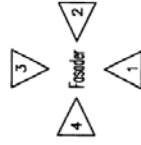


FASADE 4

Rev.	Dato	Tekst	Sign.
		Tiltakshaver: Real Boligutvikling AS	
		Prosjekt: NESKOLLEN Felt B1	
		Innhold: REKKE M/SOKKEL FASADE 1 OG 4	
TOTALENTREPRENØR			
Selmer ASA			
St. Olavsgt. 25 Telefon 22 03 06 00			
Postboks 1175 Sentraltorv 22 20 88 30			
0107 Oslo Telex 71 246 confor N			
HUSFABRIKKEN			
Bogveien 24A			
Serviceboks 2525			
7729 Steinkjer			
Tlf.: 74 13 48 00			
Fax: 74 13 48 01			
Tegningsgrad: 2 Rommettillatelse			
Dato 99-08-19 Tegner: oeo Kontr.: JOS Mål:			
Prosj.nr. 658021 Teg.nr. 0023 Rev.:			

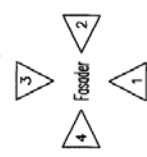
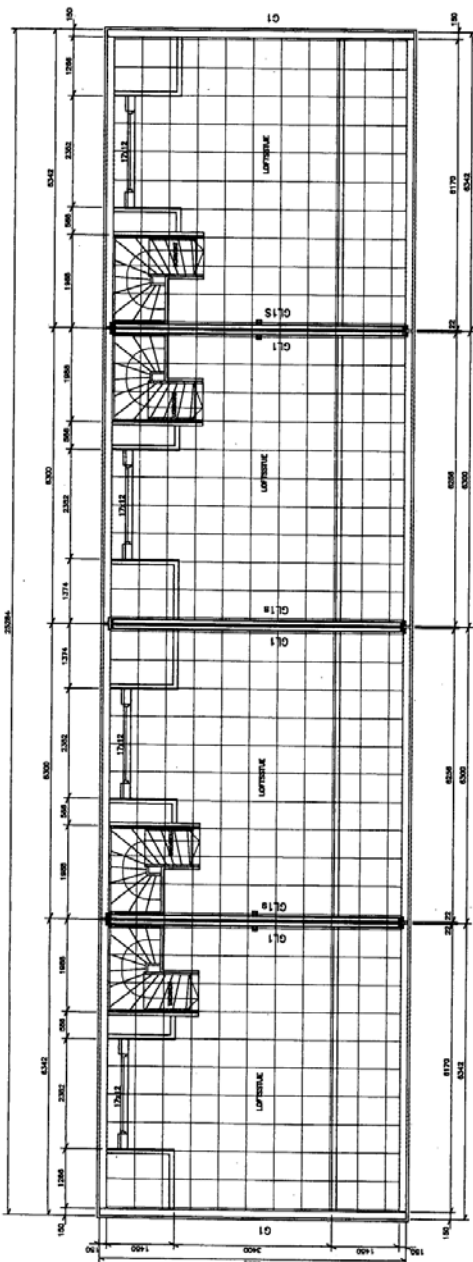


PLAN SOKKEL

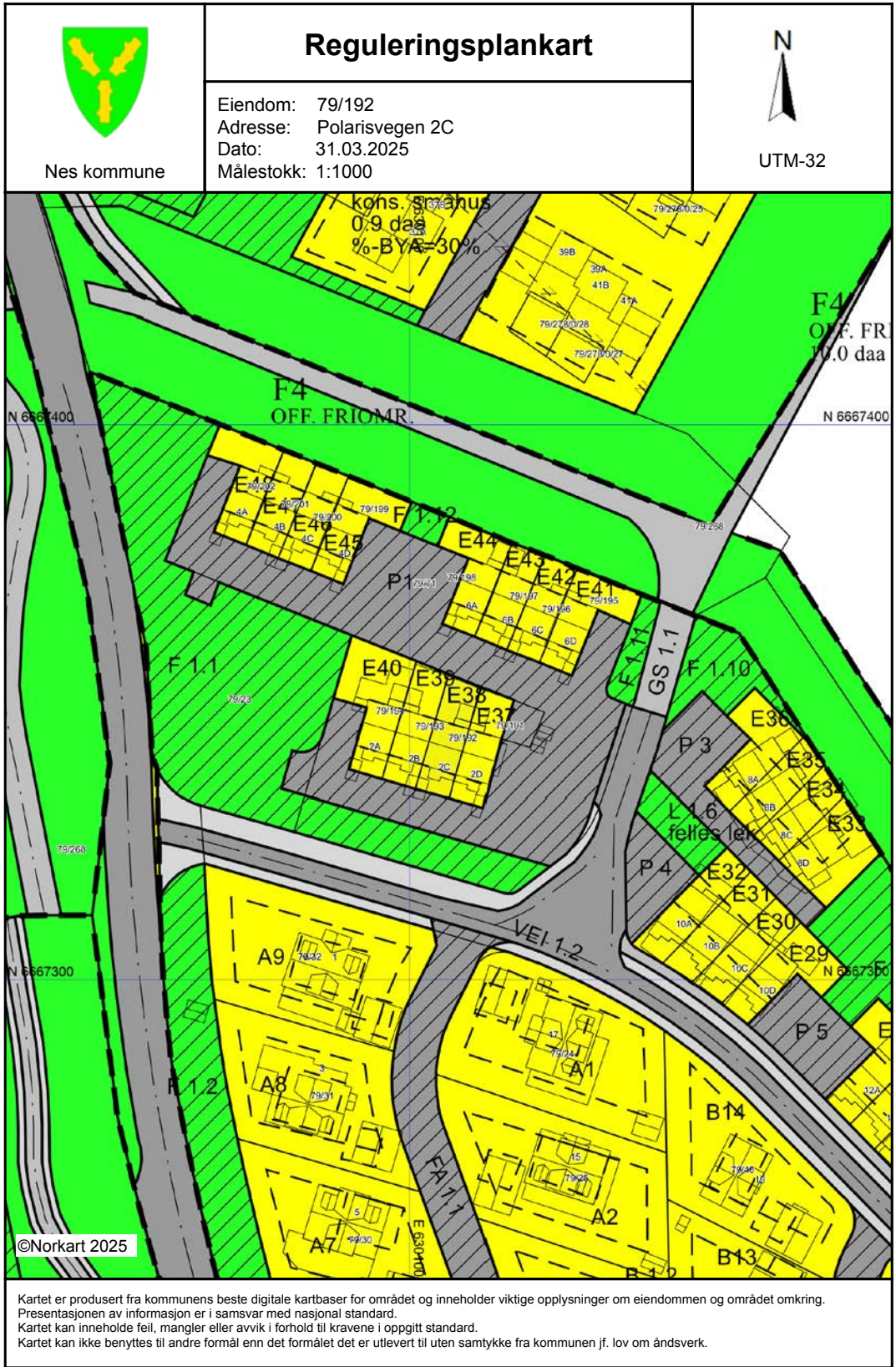


PLAN 1. ETASJE

Rev.	Dato	Tekst	Sign.
		Tiltakshaver: Real Boligutvikling AS	
		Prosjekt: NESKOLLEN Felt B1	
		Innhold: Sammenstillingstegning rekke Leil. m/sokkel. Plan 1 og 2.et.	
TOTALENTREPRENØR			
Selmer ASA			
St. Olavsgt. 25 Telefon 22 03 06 00			
Postboks 1175 Sentraltorv 22 20 88 30			
0107 Oslo Telex 71 246 confor N			
HUSFABRIKKEN			
Bogveien 24A			
Serviceboks 2525			
7729 Steinkjer			
Tlf.: 74 13 48 00			
Fax: 74 13 48 01			
Tegningsgrad: 2 Rommettillatelse			
Dato 99-08-19 Tegner: oeo Kontr.: JOS Mål: 1:100			
Prosj.nr. 658021 Teg.nr. 0021 Rev.:			



Rev.	Dato	Tekst	Sign.
		Tilakshover: Real Boligutvikling AS	
		Prosjekt: NESKOLLEN Felt B1	
		Innhold: Sammenstillingstegning rekke Leil m/sokkel. Plan loft	
		TOTALENTREPRENØR Selmer ASA	
		 SELMER St. Olavsvei, 25 Postboks 1175 Sentrumsveien 0107 Oslo Telefon 22 03 08 00 Telefax 22 03 08 00 Telek 71 240 0000	
		 SELMER HUSFABRIKKEN Bogveien 24A Serviceboks 2525 7729 Steinkjer Tlf.: 74 13 48 00 Fax: 74 13 48 01	
		Tegningsgrad: 2 Rammelidelse	
		Date 99-08-19	
		Tegnet oao JØS	
		Kontrollert MØ	
		Tegn.nr. 658021	
		Rev. 0022	
		Mål 1:100	



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

Frittliggende småhusbebyggelse

Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

Kjøreveg

Annen veggrunn

Gang-/sykkelveg

Gangveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

Friområder

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

Felles avkjørsel

Felles gangareal

Felles parkeringsplass

Felles lekeareal for barn

Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning

Formålsgrense

Regulert tomtegrense

Eiendomsgrense som skal oppheves

Byggegrense

Byggelinje

Regulert senterlinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kommune

Nes kommune

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)

BygeAdministrasjon AS
Postboks 181
1319 Bekkestua

Tiltakshaver (navn, adresse)

Boligutvikling AS
Holbergsgate 21
0166 Oslo

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR

Eiendom/adresse

Gnr

Bnr

Festenr

Seksjonsnr

Neskollen

79

17/3

B1

E8

SPESIFIKASJON

Tiltakets/byggets art

Rekkehusleilighet

Vedtak fattet av

Teknisk sjef

Vedtak dato

07.09.1999

Saksnr

0316 / 99

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

☒ hele bygget

☐ følgende del av bygget:

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Må fullføres innen (dato)

Tilhørende utenomhusarbeider som gitt i tillatelse

01.06.2000

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet

☐ Ja

☒ Nei

UNDERSKRIFT

Sted

Arnes

Dato

17/09

Stempel/underskrift

Bygningssjefen i Nes
Bente Fjell, Avd.sjef, areal og res.

KOPI SENDT TIL

Funksjon

Navn

Adresse

Tiltakshaver

Boligutvikling AS

Holbergsgate 21, 0166 Oslo

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

Funksjon

Navn

Adresse

NBR nr 705143-E Forlag Sem & Stenersen Prokom AS Oslo 3-1998



Nes kommune

Postadresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes

Telefon: 66 10 40 00

E-post: Hege.Bougourd@nes-ak.kommune.no

Dato: 02.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

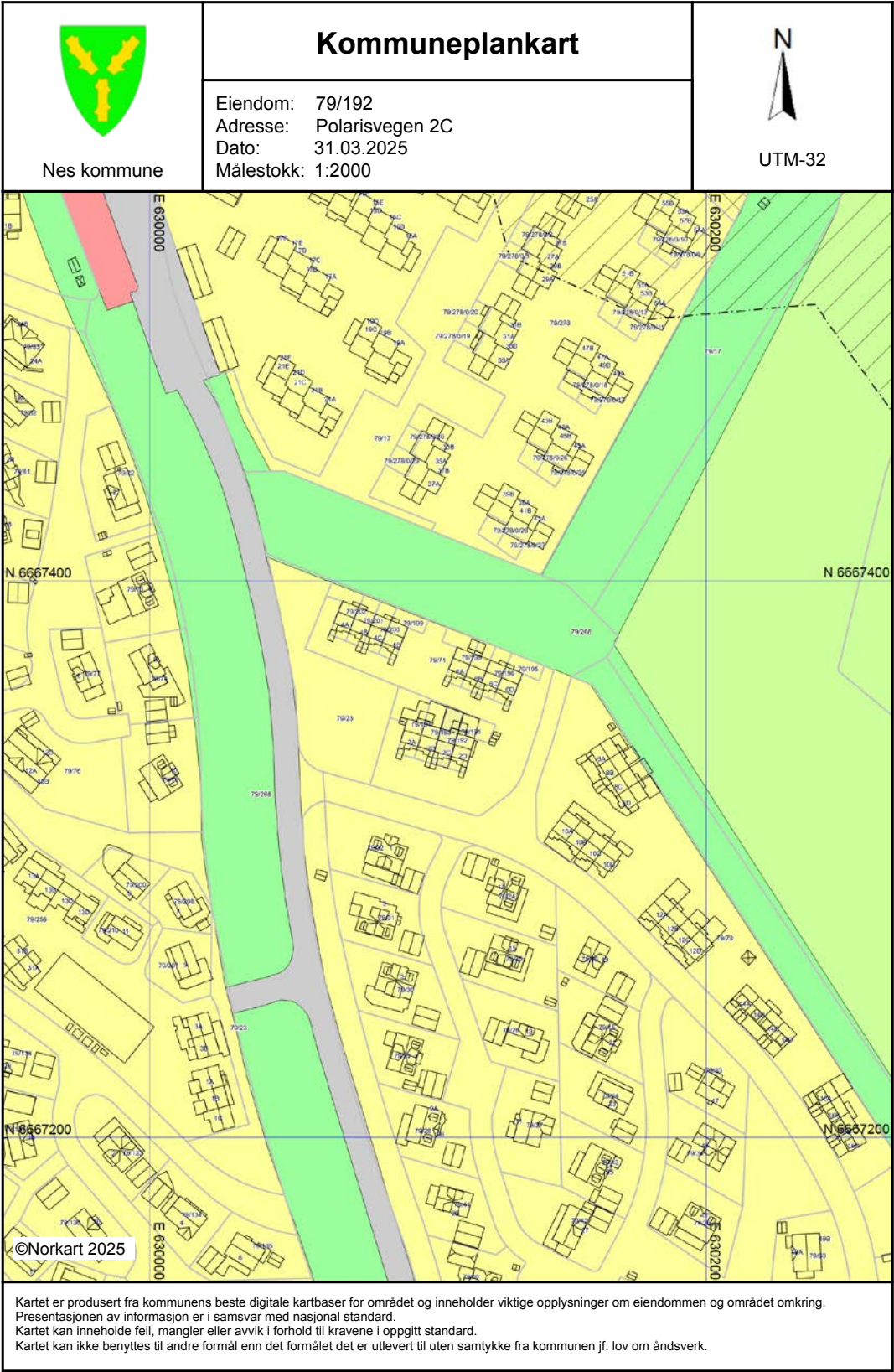
Gnr:	79	Bnr:	192	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Polarisvegen 2C, 2165 HVAM						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		
Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		
Har eiendommen septik?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Vannmåler

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
00AA379428	2477	21.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde



Tegnforklaring	
	Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-1)
	Boligbebyggelse - nåværende
	Tjenesteyting - nåværende
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk veg - nåværende
	Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-1)
	Frømråde - nåværende
	Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfu
	LNFR-areal - nåværende
	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)
	Angitthensynsone - Hensyn landskap
	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-1)
	Angitthensynsgrense
	Bestemmelsegrense
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - nåværende

DnBNOR

ERKLÆRING



om rettigheter og plikter for eiere av tomter/boliger på Neskollen, fastsatt etter avtale med Nes kommune,

som tinglyses på gnr. 79 bnr. 3 + 20 + 275 i Nes kommune, Akershus

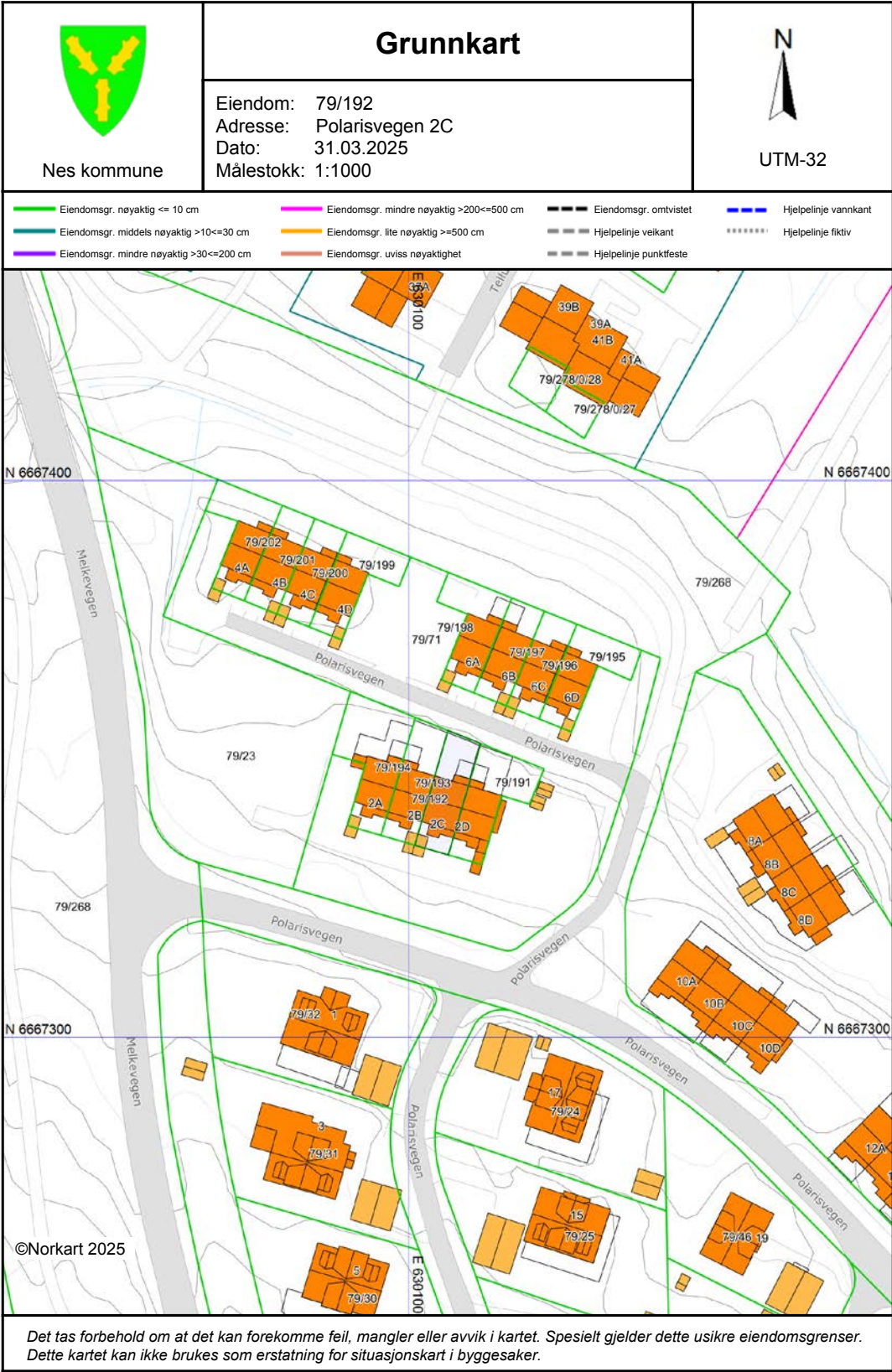
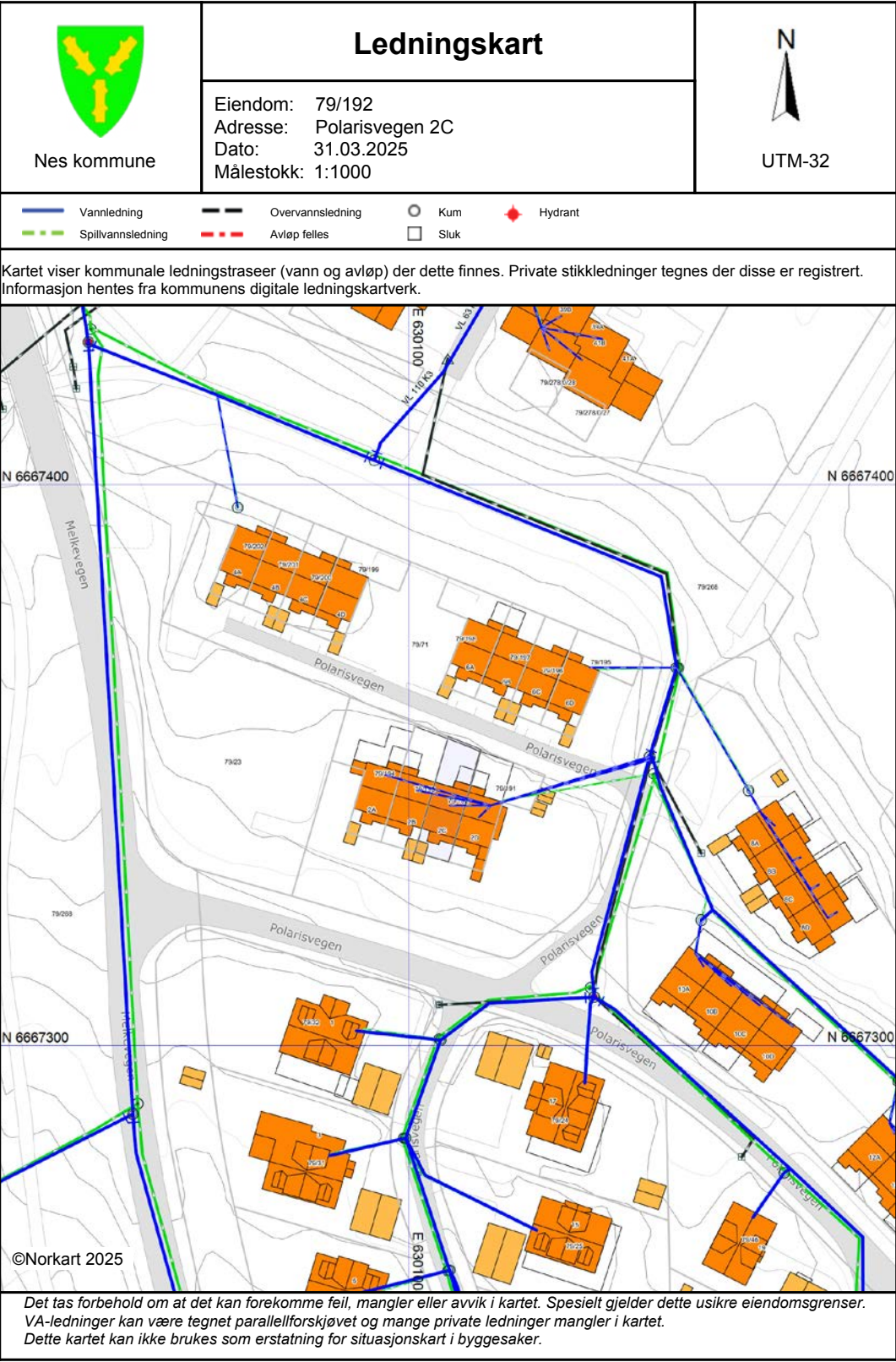
Nåværende og fremtidige eiere av gnr. 79 bnr. 3, 20 og 275 og parseller utskilt fra disse, forplikter seg til å etterkomme plikter og rettigheter nedfelt i denne erklæringen.

- I forbindelse med etablering av boligfelt på Neskollen blir det bygd infrastruktur for vei, vann, avløp og ulike andre ledningsnett, herunder telefon, bredbånd mv. Eier av de ulike infrastrukturtiltak (vei, lednings- og kabelnett) har rett til å legge, ha liggende og vedlikeholde disse, uten ytterligere godkjenning fra den enkelte tomteeier. Ved tiltak på ledninger/nett er eier forpliktet til å varsle tomteeier i rimelig tid før oppstart av arbeidene og å sette de berørte arealene tilbake i samme stand som de var før inngrepet. Slike tiltak utløser ingen rett til erstatning, under forutsetning av at istandsetting gjennomføres omgående.
- Nes kommune forbeholder seg videre vederlagsfri rett til;
 - Å sette opp stolper for vei-/gatenavnskilt og kumanvisning på eiendommen.
 - Å avvise bygging av permanente konstruksjoner over ledninger eller i sone på 4 meter til hver side av de hovedledninger som kommunen skal overta eller å avvise aktiviteter som skader ledningene.
- Eier av tomter og boliger på Neskollen er forpliktet til å være medlemmer av velforening, som er opprettet av og for beboerne på Neskollen. Medlemskapsplikten er i utgangspunktet personlig for eiere av tomt/bolig, men der eierskapet er organisert gjennom borettslag eller sameie, kan medlemskapet knyttes til sameie/borettslag.

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 10.12.08
for DnB NOR Eiendom AS
Knut Rimmer
Oslo, 4. nov 2008
for DnB NOR Eiendomsutvikling AS

(hjemmelshaver)







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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



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 eiendoms-
megling § 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 forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Polarisvegen 2C
2165 HVAM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Carl Berner
Saksbehandler: Fabian Kinga

Telefon: 977 64 164
E-post: fabian.kinga@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre