



aktiv.

Herkulesvegen 98, 2165 HVAM

**Pen familiebolig o/tre plan innerst
i blindveg - flott utsikt over
Neskollen - Kort vei til skole/
barnehage/butikk m.m.**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164
E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Omkostn.: Kr 151 140,-
Total ink omk.: Kr 6 141 140,-
Selger: Kim Pedersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 2012
BRA-i/BRA Total 197/197 kvm
Tomtstr.: 571.5 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 105
Oppdragsnr.: 1205260001

Innholdsrik bolig på populære boligfeltet Neskollen!

Velkommen til en innholdsrik og familievennlig bolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og svært barnevennlig område. Her bor man trygt og godt i et etablert nabolag med lite trafikk, gode oppvekstvilkår og kort vei til både skole, barnehage og fritidsaktiviteter. Boligen byr på en praktisk og gjennomtenkt planløsning med gode romløsninger som dekker hele familiens behov. Fra boligens oppholdsrom er det utgang til en stor og skjermet terrasse som innbyr til et aktivt uteliv. Her kan lange sommerkvelder nytes i rolige omgivelser, og eiendommen byr i tillegg på jacuzzi – en eksklusiv detalj som gir det lille ekstra og legger til rette for avslapning året rundt. Eiendommen har videre solrike og innbydende uteområder, perfekt tilrettelagt for både rekreasjon og sosiale sammenkomster. For barnefamilien er dette et ideelt sted å vokse opp, med kort vei til skoler, barnehager og et bredt spekter av fritidsaktiviteter.



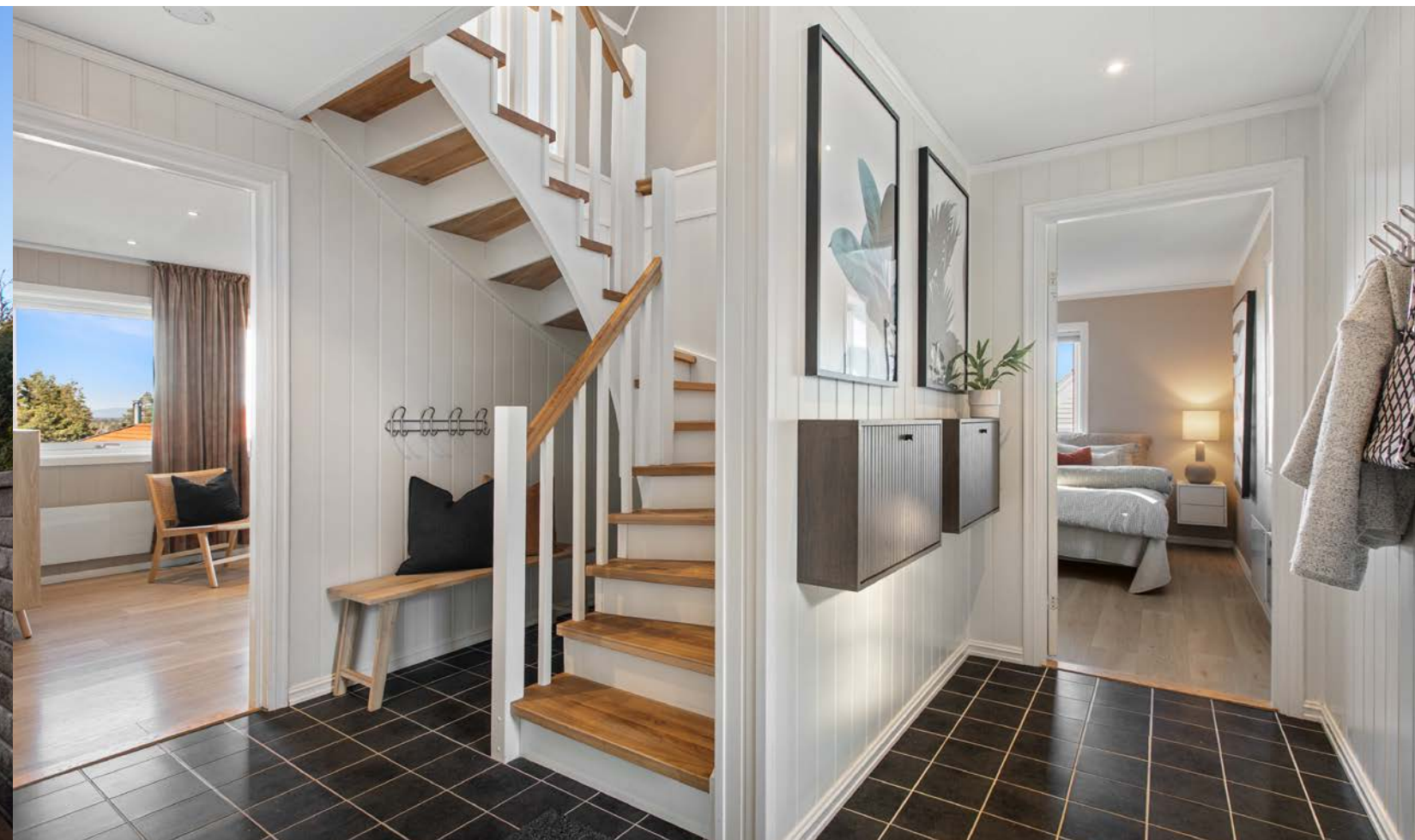
Innhold

Velkommen2
Plantegning21
Om eiendommen26
Tilstandsrapport40
Egenerklæring72
Nabolagsprofil87
Forbrukerinformasjon 120
Budskjema 121

VELKOMMEN TIL HERKULESVEGEN 98

Meget pen familiebolig over 3 plan med skjermet beliggenhet i blinveg. Stor terrasse man kan kose seg på med flere møbleringsmuligheter og jacuzzi for avslapning og kos.

Vel inne er det flislagt gulv i hall/entre med garderobeløsning.



STUE

Stuen er romslig og har pene overflater med downlights i tak.
Peisovn for ekstra kalde dager og kos.

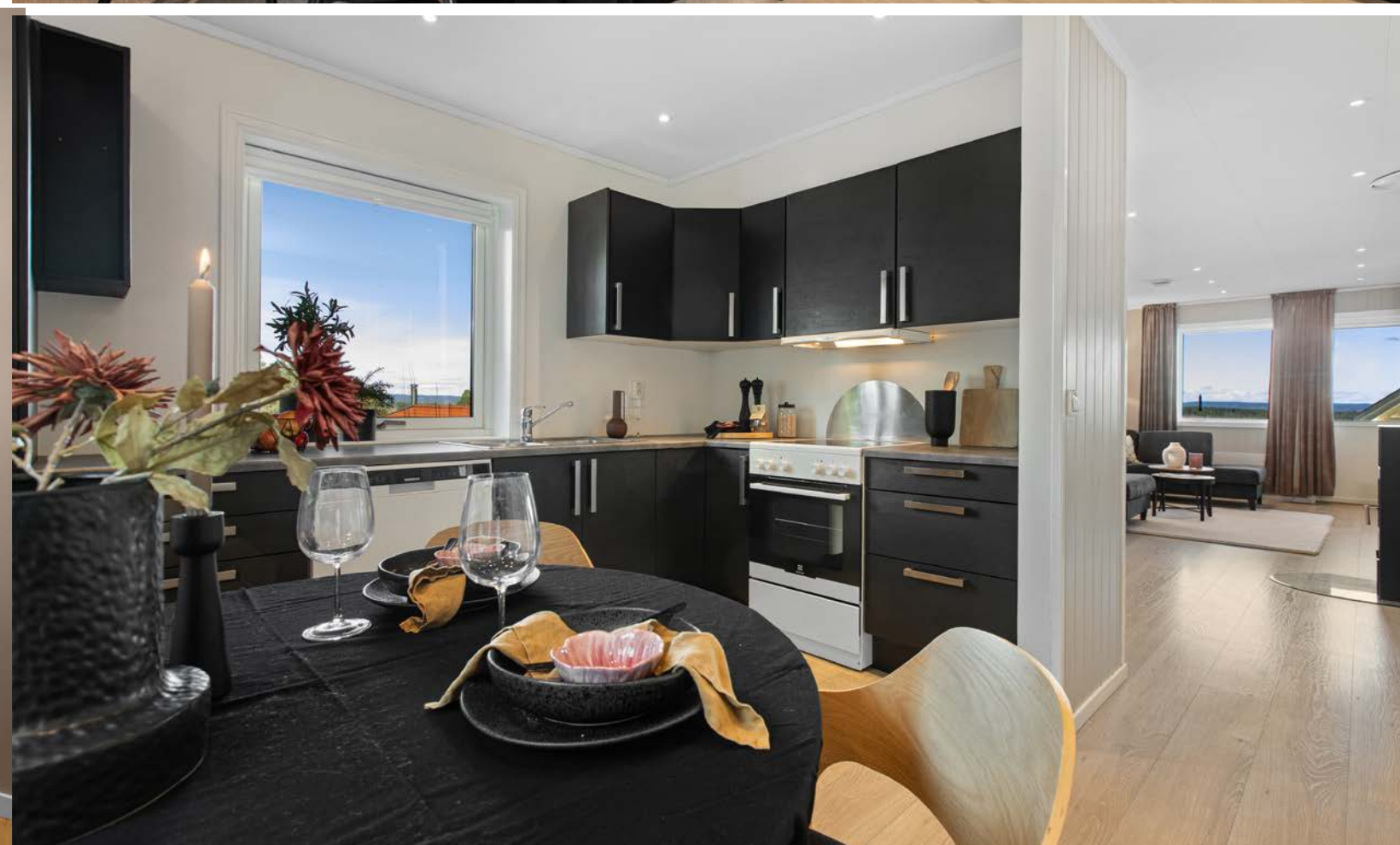
Utenfor stuen er det utgang til balkong og har nydelig utsikt.



KJØKKEN

Delvis adskilt fra stue er det kjøkken med god plass til å kokkelere. Her er det plass til spisebord hvor man kan samles til et hyggelig måltid.

Vaskerom er praktisk plassert innenfor kjøkkenet.

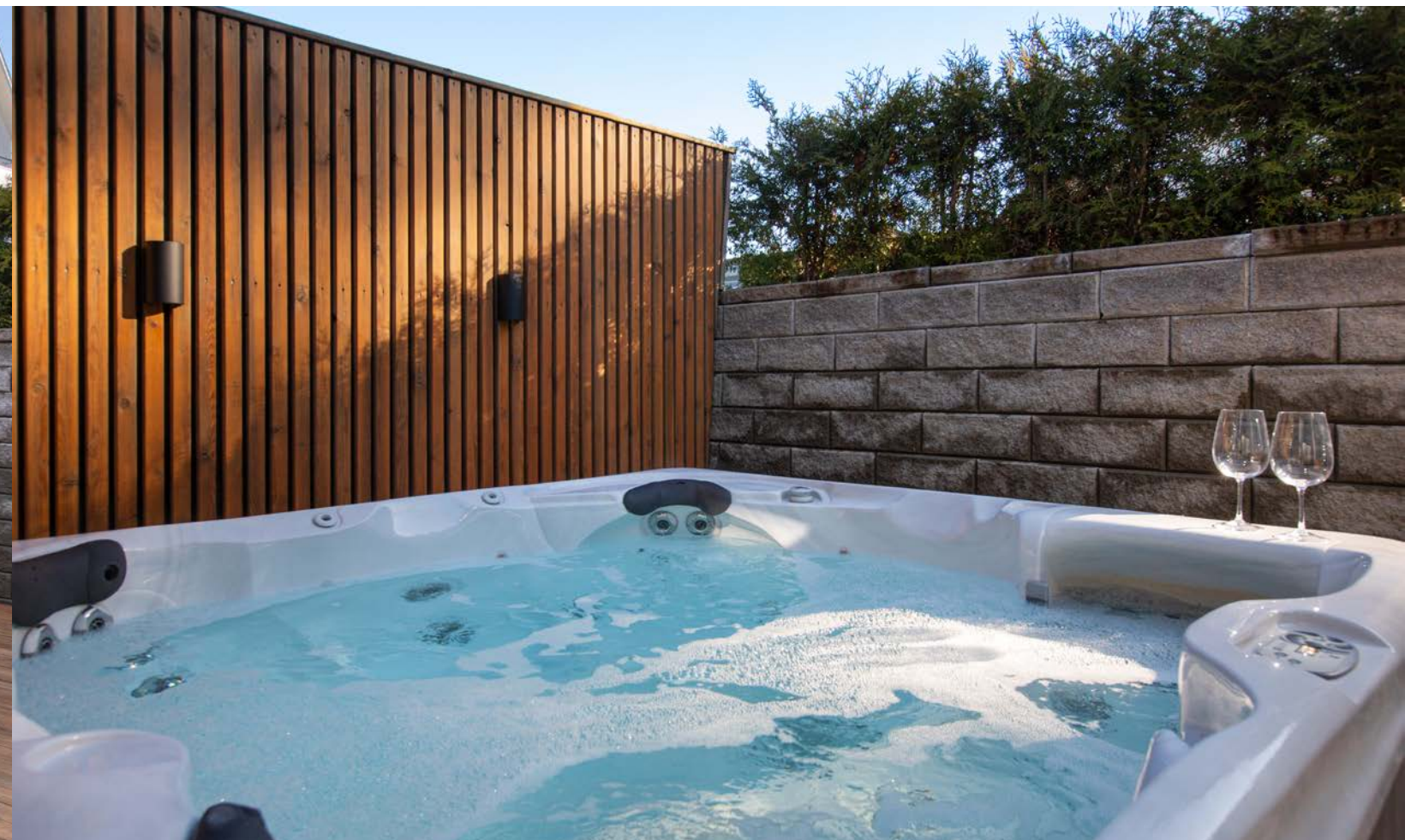
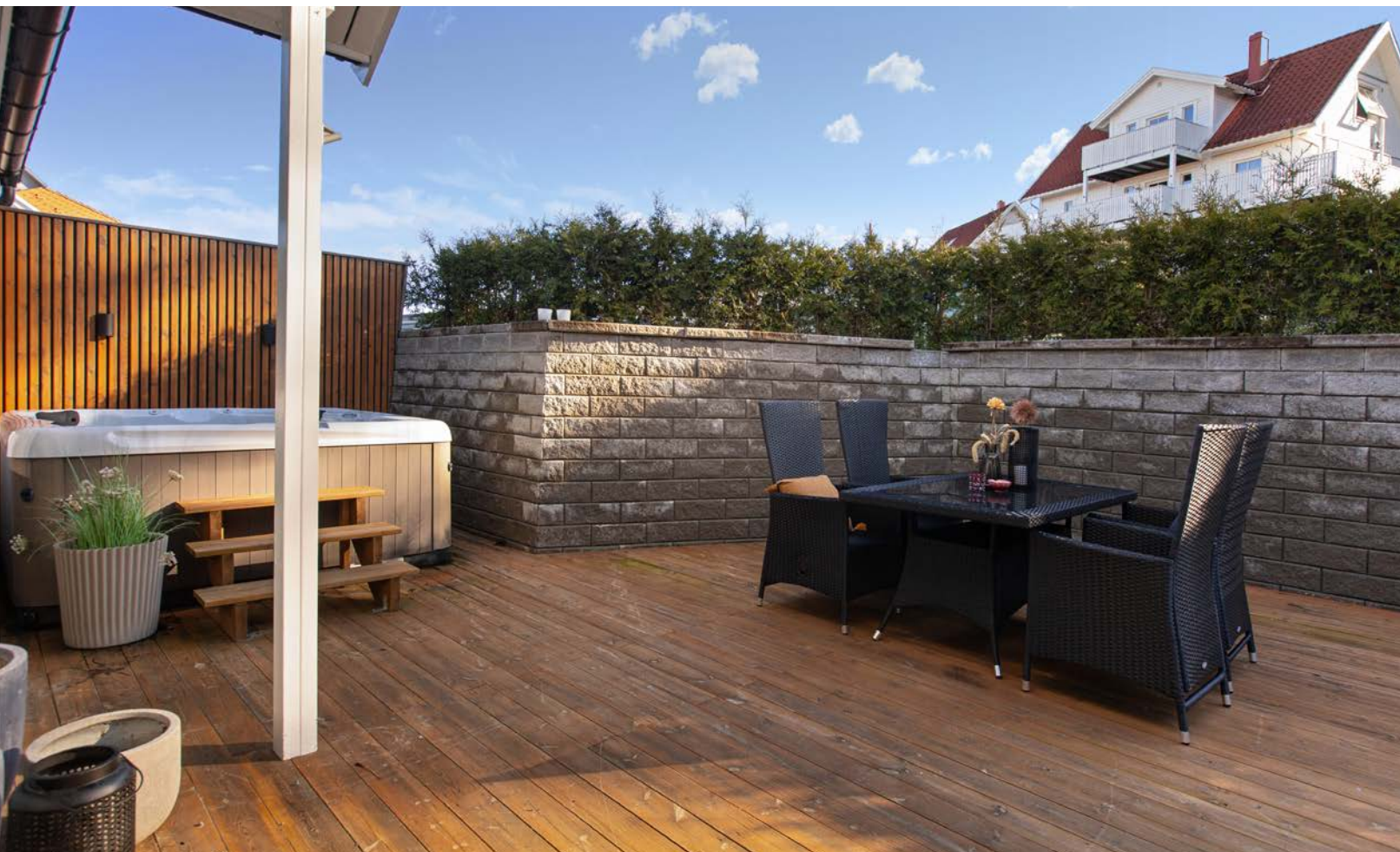


UTEAREAL

Boligen er har en romslig terrasse hvor det er god plass til spisegruppe, grillen og sofagrupeer.

Jacuzzien er et pluss i en hektisk hverdag.

Det er også utgang til balkong fra stue siden.



LOFTSTUE

2. etasjer er gjort istand den senere tid og har en luftig loftstue med pene overflater.

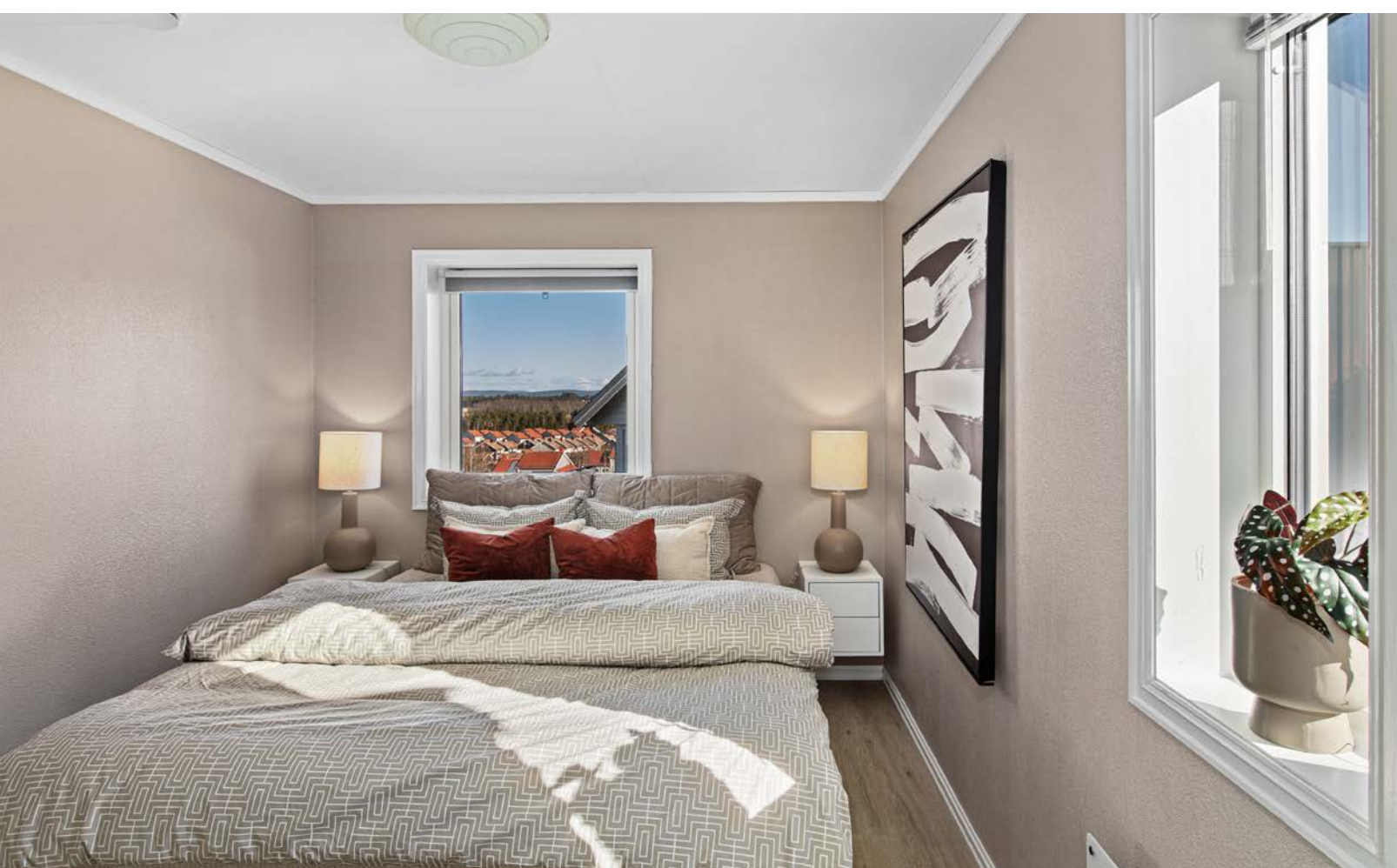
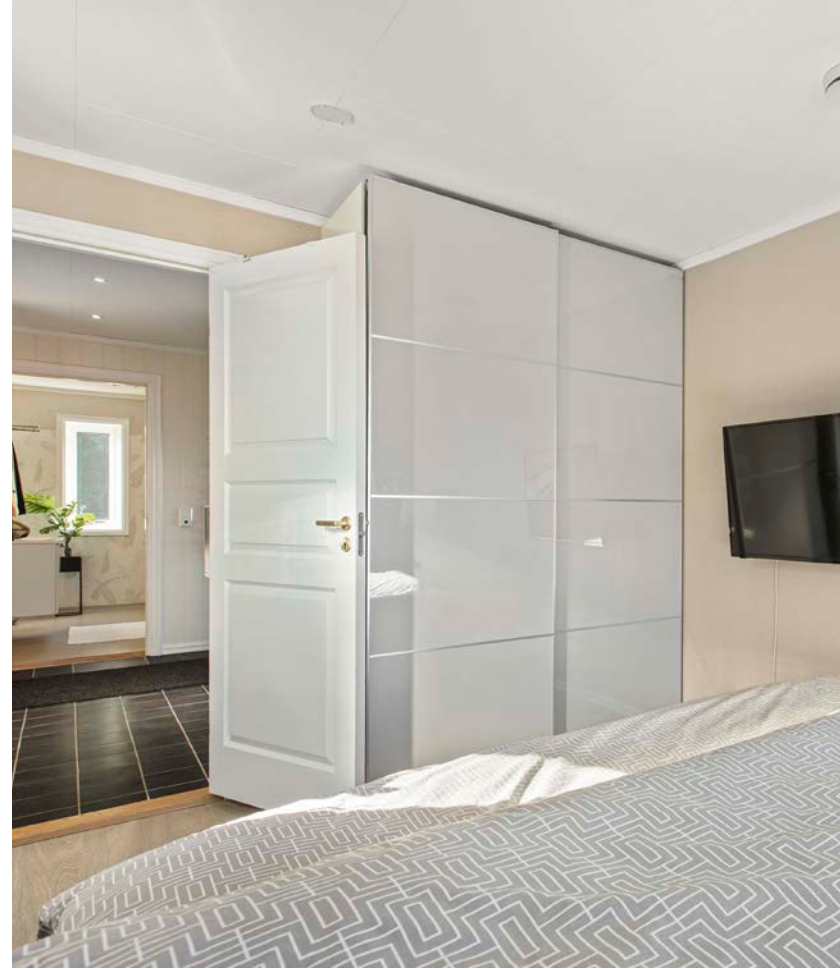
Perfekt avdeling for de unge i boligen eller et sted når man ønsker å trekke seg litt unna.



FIRE SOVEROM

I hovedetasjen er det et hovedsoverom med god plass til dobbelt seng og nattbord. I andre enden er det en skyvedørgarderobe.

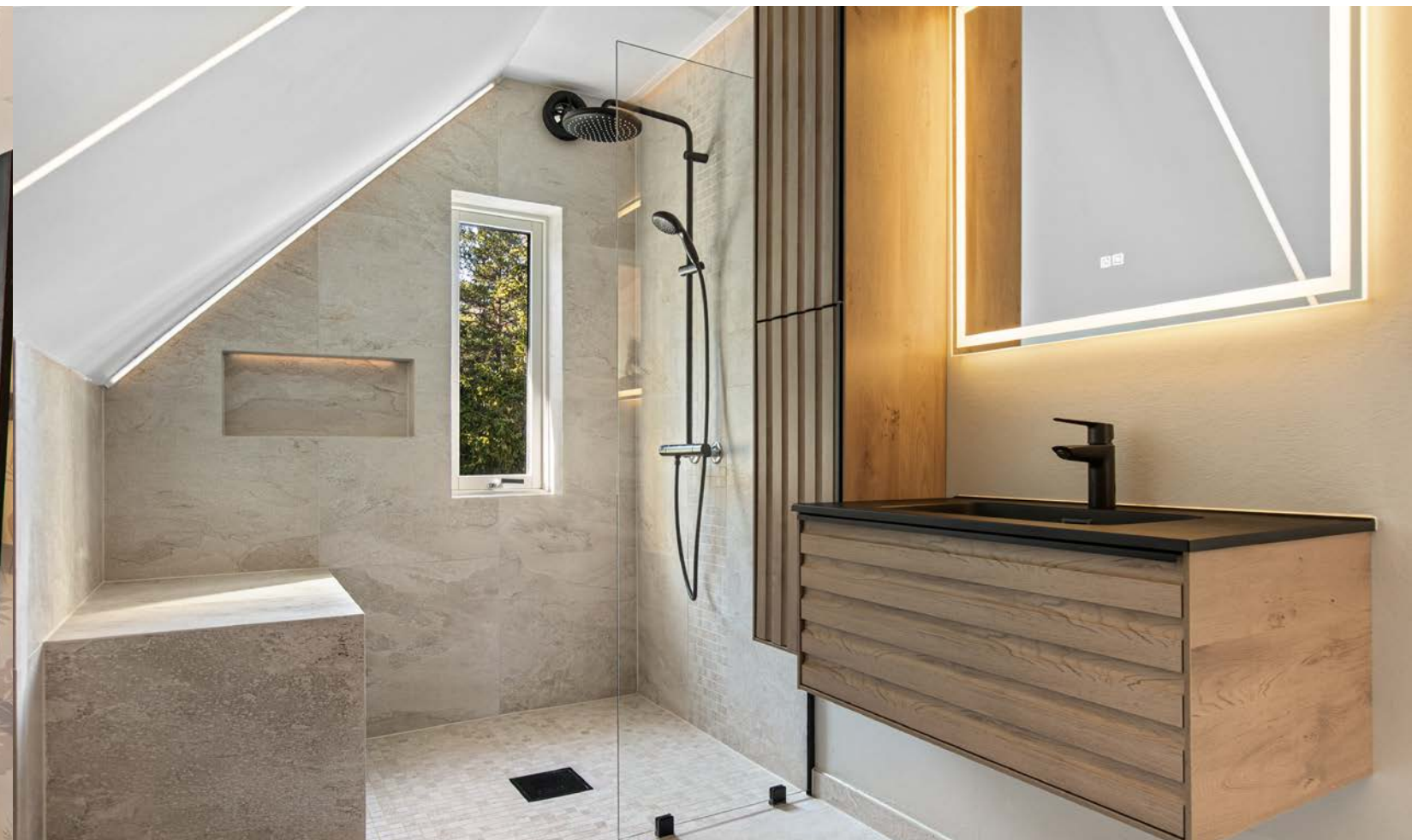
De tre andre soverommen befinner seg i 2. etasje.



TO BAD

Ett bad i hovedetasjen tilnyttet hallen med varmekabler i gulv.
I 2.etasje er det et nyere og modernisert bad med gulvvarme og lekker innredning.

Begge badene har toalett.



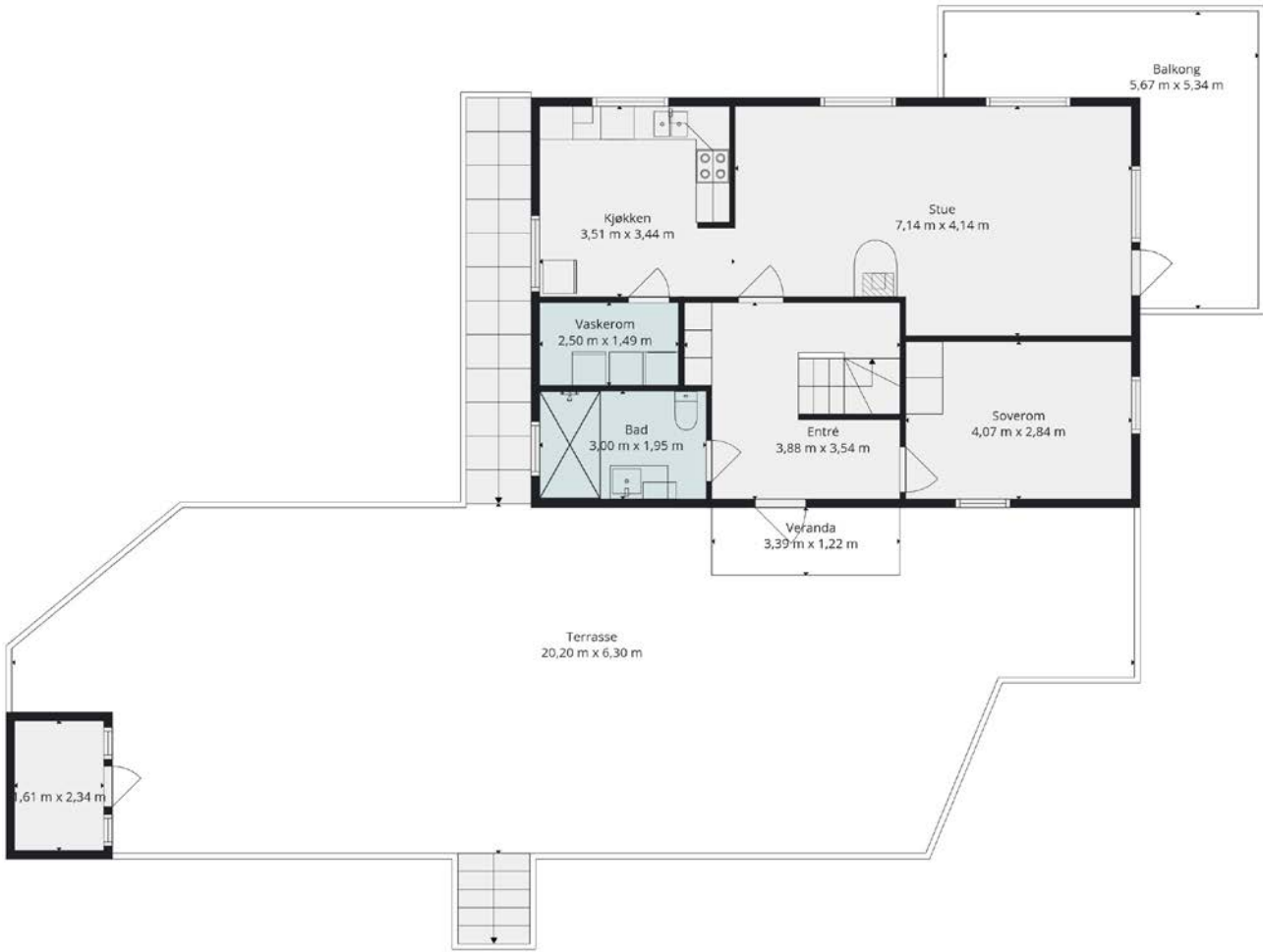
UNDERETASJEN





Plantegning

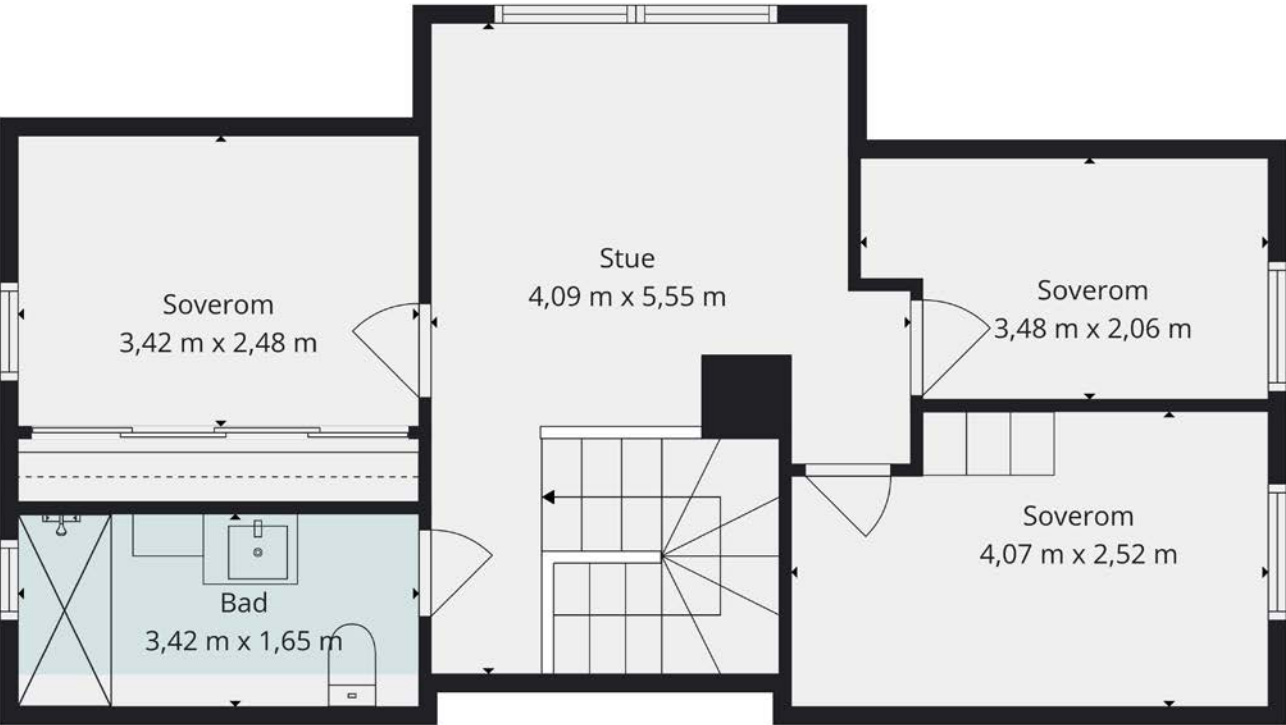
1. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

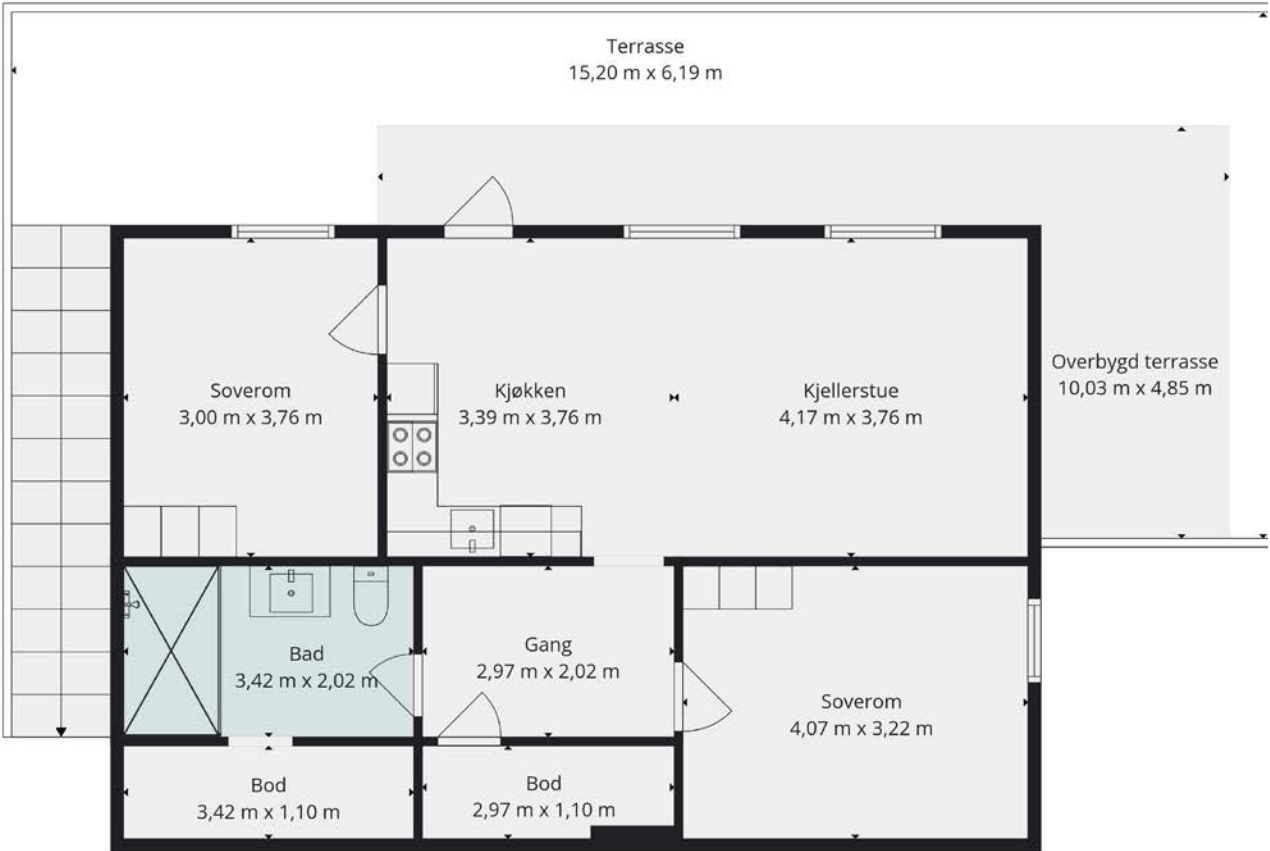
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

2. etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Underetg



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

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

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



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: 197 kvm
BRA totalt: 197 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje
BRA-i: 71 kvm Stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom1. etasje
BRA-i: 75 kvm Entré/hall med trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom
2. etasje
BRA-i: 51 kvm Loftstue, bad og 3 soverom

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 4 m².
Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal av terrasse utenfor inngang er ikke medtatt i arealoppsett da eksakt areal for for terrasse ikke lot seg måle på befaringsdagen grunnet snø. Deler av terrassen hvor påstående lekehus står er bygget utover tomtens grenser og må kunne forvente at Nes kommune vil kreve deler av denne fjernet. Areal av balkong er ca. areal og medtatt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

571.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i et

etablert og barnevennlig boligområde på Neskollen. Tomten ligger høyt og fritt til i terrenget og innerst i en blindveg ved skogen, noe som gir gode solforhold gjennom store deler av dagen samt en luftig og åpen romfølelse rundt boligen.

Beliggenheten i et rolig og lite trafikkert område gjør eiendommen særlig godt egnet for barnefamilier. Det er kort vei til skole, barnehage og daglige servicetilbud, samt nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder som gir gode muligheter for friluftsliv året rundt.

Samlet sett fremstår tomten som en solrik, funksjonell og familievennlig eiendom med gode kvaliteter både hva gjelder beliggenhet og bruksmuligheter.

Beliggenhet

Herkulesvegen 98 ligger i et attraktivt boligområde på Neskollen i Nes kommune, kjent for sin familievennlige atmosfære og gode naboskap.

Området har gode offentlige transportmuligheter med flere busslinjer tilgjengelig. Nærmeste bussholdeplass, Neskollen, ligger kun 8 minutters gange unna, og her går linjene 450, 460 og 463. Årnes stasjon, som ligger 12 minutter unna med bil, tilbyr togforbindelser med linjene F1 og R14, og Oslo Gardermoen kan nås på 23 minutter med bil.

For barnefamilier er det flere skoler i nærheten. Neskollen skole, som tilbyr undervisning fra 1. til 7. klasse, ligger bare 7 minutters gange unna. Romerike International School og Vormsund ungdomsskole er også lett tilgjengelige, henholdsvis 11 minutter og 11 minutter med bil.

Dagligvarehandelen er godt dekket med Rema 1000 og Coop Extra i nærheten, henholdsvis 6 og 9 minutters gange fra eiendommen. For de som har el-bil, er det ladepunkt tilgjengelig ved Extra Neskollen, 9 minutter unna.

Neskollen Idrettspark, med fasiliteter for ballspill og fotball, ligger kun 7 minutters gange fra boligen, og Nes Arena, som tilbyr friidrett og treningssenter, er 11 minutter unna med bil. Dette gjør området ideelt for de som ønsker å holde seg aktive.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Kjetil Jahr

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført med byggegrunn av oppfylte løsmasser og antatt fundamentert på støpte søiler. Grunnmuren er oppført av murte lettklinkerblokker som er pusset utvendig. Dreneringen er utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann, og grunnmuren er fuksikret med grunnmursplast.

Veggkonstruksjonen består av bindingsverk, isolert med mineralull, og er utvendig kledd med stående beiset/malt kledning.

Takkonstruksjonen er et saltak bygget av takstoler, tekket med betongtakstein. Renner, nedløp og beslag er av overflatebehandlet stål.

Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeåret, samt et vindu i kjelleren med 2-lags glass fra 2022. Ytterdørene er malte hovedytterdører, og det er en malt balkongdør i tre.

Etasjeskillerne er av trebjelkelag, med støpt gulv i kjelleren.

Eiendommen har en terrasse og en balkong med gulv, begge av impregnerte materialer.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Følgende rom ble kontrollert:
1. etasje: stue/kjøkken ca 15mm høydeforskjell
2. etasje: soverom 1 ca 25mm høydeforskjell
U etasje: stue/kjøkken og 1 soverom ca 5mm høydeforskjell

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Overflater Gulv
Avvik: Det er utettheter ved beleggets oppbrett mot terskel.
Noe misfarging av belegg.

- Våtrom - 1. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning
Avvik: Det er påvist skader på innredning. Svelleskader etter fukt på skapinnredning.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er ubehandlede sponplater i våtsoner, og sponplatene er ikke av type vannbestandig plate.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
• Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er ikke benyttet godkjent malingssystem på vegger i områder utenfor dusjnisme, kun sparklet og malt. Det er skader på vegg i område under servant.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Overflater vegger og himling
Avvik: Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
• Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det er ikke benyttet godkjent malingssystem i våtsoner på vegg. Baderomsplater benyttet i dusjnisme dekker ikke hele dusjens våtsone, og er ikke fagmessig montert. Det er observert svelling i nedkant av baderomsplater.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Ventilasjon
Avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er heller ingen ventiler eller ventilasjon av de øvrige rommene i etasjen, og dette må også etableres dersom tilluftsløsning skal fungere.

- Kjøkken - 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning
Avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Benkeplate har svellet i område ved vaskekum og oppvaskmaskin på grunn av vannsøl.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger
Avvik: Det er avvik: Fordelerskap på bad i 2. etasje er montert bak innredning og kan ikke inspiseres/betjenes uten å fjerne innredning.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer
Avvik: Det er påvist andre avvik: Det er ikke etablert sikring på topp av støttemur. Støttemuren er ikke byggemeldt. Støttemuren går delvis inn på naboeiendom.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Hovedytterdør 1. etasje
Avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er observert fuktskader på hovedytterdør. Øvrige dører

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke sikret mot fukt/vanninntrengning i område rundt vannfordelerskap, det er ikke benyttet membran på malte vegger.

- Våtrom - Underetasje > Bad/vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
Avvik: Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er ikke benyttet godkjent membranløsning på vegger i våtsoner.

- Kjøkken - Underetasje > Stue/kjøkken - Avtrekk
Avvik: Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon
Avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen. Det er ingen ventilasjon blant annet i kjeller/ underetasje ut over åpning av vinduer.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
Avvik: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke adkomst til knekott eller hanebjelkeloft, det er derfor ikke mulig å kontrollere disse hulrommene for eventuelle skader eller konstruksjonsoppbygging..

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tilstand ikke kjent.

- Tomteforhold - Terrengforhold

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk Underetasje er i dag i sin helhet etablert som separat boenhet mens tegninger viser kjeller med trappeadkomst til 1. etasje, rominndeling er også noe endret i forhold til tegninger. Dette (etablering av ny/separat boenhet) er endringer som krever byggesøknad med ansvarsrett (søker, prosjekterende og utførende), mens øvrige endringer (endret bruk av rom) kun krever bruksendring, hvor eier ofte kan stå ansvarlig selv.

Det er også registrert at det er etablert en støttemur uten byggesøknad, samt at deler av støttemur og terrasse og med påstående lekehus er bygget ut over eiendomsgrense mot vest. Man må påregne at de deler av støttemur og terrasse som er bygget utenfor eiendomsgrense kan bli krevd fjernet og at lekehus må flyttes inn på egen eiendom, og at etablering av støttemur må søkes om. Neskollen Vel

som eier tomten.

Når det gjelder etablering av separat boenhet må dette og bruksendring av rom er dette søknadspliktig til kommunen og må følge regelverk på søknadstidspunktet, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at byggeforskriftens (TEK-17) krav til brannbegrensning og lydreduksjon mellom boenhetene er oppfylt.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja
Firmanavn: Faglært arbeid utført av Raaum rør i 2024. Ufaglært arbeid utført i 2024.
Beskrivelse: Faglært arbeid: våtmembran og fliser. Vann og avløp. Ufaglært arbeid: sparkling av vegger pluss maling.

4. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?
Ja

24. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja
Firmanavn: Utført av T K installasjon i 2024.
Beskrivelse: Faglært arbeid: lys på bad samt koble til jacuzzi.

28. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja
Firmanavn: Ikke godkjent av kommunen.
Beskrivelse: Både kjeller og loft er innredet etter jeg kjøpte.

Innhold

1. Etasje:
Entré/hall med trapp, stue, kjøkken, bad, vaskerom og soverom.
Terrasse og balkongareal

2. Etasje:
Loftstue, bad og 3 soverom.

Underetasje:
Stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom

Standard

Velkommen til en innholdsrik og familievennlig bolig med attraktiv beliggenhet i et rolig og svært barnevennlig område. Her bor man trygt og godt i et etablert nabolag med lite trafikk, gode oppvekstvilkår og kort vei til både skole, barnehage og fritidsaktiviteter.
Boligen byr på en praktisk og gjennomtenkt planløsning med gode romløsninger som dekker hele familiens behov. Fra boligens oppholdsrom er det utgang til en stor og skjermet terrasse som innbyr til et aktivt uteliv. Her kan lange sommerkvelder nytes i rolige omgivelser, og eiendommen byr i tillegg på jacuzzi – en eksklusiv detalj som gir det lille ekstra og legger til rette for avslapning året rundt. Eiendommen har videre solrike og innbydende uteområder, perfekt tilrettelagt for både rekreasjon og sosiale sammenkomster. For barnefamilien er dette et ideelt sted å vokse opp, med kort vei til skoler, barnehager og et bredt spekter av fritidsaktiviteter.

Velkommen inn...

Entré/hall:
Lys og innbydende entré med god plass til oppbevaring. Her det det garderobeløsning for ytterklær og sko. Flislagt gulv med gulvvarme og stilren trappeløsning gir et moderne førsteinntrykk av boligen.

Stue:
Stilren og gjennomført stue med moderne materialvalg og lekre, integrerte løsninger. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og skaper en lys og luftig atmosfære. Rommet har god plass til flere soner for både avslapning og sosiale sammenkomster, med en naturlig flyt videre mot kjøkken og utgang til balkong med nydelig utsikt.

Loftstue:
Lun og innbydende loftstue med delvis skrå himling med downlights og en behagelig atmosfære. Rommet fremstår som et perfekt tilbaketrukket oppholdsrom, med god plass til både TV-sone og avslapning. Store vindusflater gir rikelig med lys og en fin utsikt, mens de varme materialvalgene bidrar til en rolig og harmonisk helhet. Flott utsikt over boligfeltet.

Kjøkken:
Delikat og funksjonelt kjøkken med stilrene fronter og gode arbeidsflater. Kjøkkenet har en praktisk utforming med integrerte løsninger og god skapplass, samtidig som det er naturlig plass til spisegruppe ved vinduet. Store vindusflater gir godt med dagslys og en hyggelig atmosfære, mens tilknyttet vaskerom gir en effektiv og sømløs hverdag. Hvitevarer på kjøkken medfølger.

Soverom:
Hovedsoverommet ligger i hovedetasjen og har god plass til dobbeltseng, nattbod og garderobeløsning som medfølger. De tre andre soverommene befinner seg i 2. etasje og er av god størrelse med garderobeløsning på to av de.

Bad:
Badet i hovedetasjen ligger praktisk til ved hallen og er fra byggeåret. Det er svært praktisk med tanke på barnefamilier og unger som løper ut og inn. Innredet med servant innredning, speil, toalett og regnfallsdusj.
Badet i 2. etasje er fra 2020 - stilfullt baderom med lekre materialvalg og moderne design. Badet fremstår som en privat spa-sone med elegant dusjløsning og stemningsfull belysning. Skrå himling og gjennomtenkt utforming gir rommet karakter, samtidig som helheten oppleves både funksjonell og luksuriøs.

Underetasjen:
Underetasjen ble innredet i 2023 og består av kjøkken, stue, 2 soverom, gang, bad, og 2 boder. Fravik fra byggetegning er kjøkken, soverom som er flyttet til opprinnelig bod og fått satt inn ekstra vindu. Trapp til hovedenheten er fjernet.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malt tapet og malte plater.
Himling: Takessplater og malte plater.

Tekniske installasjoner:
- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Rørskap på bad i 2. etasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det sitter bak servantinnredning.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon i 1. etasje. Det er ingen ventilasjon i kjeller.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter er plassert i rom med sluk i underetasjen.
Strømtilkobling er via stikkontakt.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg fra byggeår med automatsikringer. Anlegget er utvidet med strøm til underetasje og 2. etasje senere.

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.

Hvitevarer
Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger
Arbeid utført i boligen:
2023:
• Platekledde yttervegger og laminat og flis på gulv.
• Flislagt gulv med varmekabler, malte plater og baderomsplater på vegger malte plater i himling.
• Laminat på gulv og malte plater på vegger og i himling. Innredning (gjenbruk av eldre innredning) med slette fronter og laminat benkeplate.
Frittstående hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
• Det foreligger samsvarserklæring for arbeider

utført i underetasje i 2023
• Det er ikke dokumentert at etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er bygget som og oppfyller kravene til brannskille og lydreduksjon - arbeidene er i følge eier utført ca. 2023 men er ikke byggemeldt.

2022:
• Vindu i kjeller med 2 lags glass og produksjonsår 2022

2020:
• Flislagt gulv med varmekabler, malte plater på vegger med fliser i dusjnise, malte plater i himling. Innredet med toalett, servant med skap og dusjnise.

Parkering
Parkering på egen grunn.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Fremtind, polisenummer

Radonmåling
Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Diverse
Pliktig medlemsskap i Neskollen velforening.
Det faktureres årlig hovedsakelig i april/mai kr 3.000,- ved elektronisk fakturering. Gå inn på nettsider <https://neskollen.no/digital-registrering/> eller oversendelse av e-post adresse og tlf nummer til kassererer@neskollen.no.
Oppdatering skjer via www.neskollen.no.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi
Oppvarming
Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med vedovn og varmekabler på badene og entre/hall i hovedetasjen.

Energimerke
D

Informasjon om 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
Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper
5 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger
149 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

151 140 (Omkostninger totalt)
168 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
170 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 141 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 158 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 160 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter
Kr 17 050 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer:
Grunngebyr renovasjon: kr 3010,20
Matavfall 140 ltr: kr 403,00
Restavfall 240 ltr: kr 1858,33
Papir 240 itr: kr 591,70
Tilsynsgeb.fyringsanlegg: kr 244,00

Feiegebyr: kr 353,00
Eiendomsskatt - bolig: kr 4116,00
Manglende avlesning, vannmåler: kr 1996,40
Abonnementsgebyr avløp: kr 2952,28
Akonto avløp: kr 5641,42

Totalt: kr 21166,33

Eiendomsskatt

Kr 4 116 for år 2026

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 403 647 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 614 589 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/ brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Årlig velforeningsavgift

Kr 3 000

Velforening

Neskollen velforening

Informasjon om vannavgift

Vannmåler.
Målenummer: AA169795
Stand: 1287
Dato: 31.1.25
Stipulert forbruk

Tilbud om 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 105 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

2004/170-1/9 09.01.2004 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rettighetshaver:Nes kommune

Bestemmelse om garasje/parkering

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

Jfr. dbnr. 2068/2000)

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig på eiendommen datert 31.10.2019

Ferdigattest/brukstillatelse datert

31.10.2019.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via privat veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet vannforsyning fra Årnes vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Det skal anlegges felles avkjørsel med naboeiendom med tilhørende rettigheter til uhindret inn og utkjørsel, og felles plikter mht drift og vedlikehold. Det skal anlegges felles adkomst med tilhørende rettigheter til uhindret inn og utkjørsel, og felles plikter mht drift og vedlikehold. Naboeiendom har bruksrettigheter til biloppstillingsplass. Denne eiendommen har ansvar for vedlikehold og drift (herunder snørydding) av fellesarealene på lik linje med de øvrige sameierne til fellesarealene. Ansvaret påhviler sameierne med like stor andel på hver.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Frittliggende småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Neskollen B2.1 (plan-ID 023699111), som er en bebyggelsesplan. Eiendommen er regulert til frittliggende småhusbebyggelse innenfor feltnavn B2.1.5.. 07.09.1999

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036, ikraftttredelse 19.03.2024. Delareal 572 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Berørte datasett:

Radonutsatt område

Adgang til utleie

"Ingen spesifikke regler tilgjengelig for denne kombinasjonen."

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglers vederlag

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

- 2 400 Ekstra foto
- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 0 Inkl 5 gratis visninger utover dette kr 2500,-
- 4 500 Kommunale opplysninger
- 23 000 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk
signering
20 000 Tilretteleggingsgebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med
urådighet

Totalt kr: 123 800

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

Ansvarlig megler

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Nicklas Wathne
Eiendomsmeglerfullmektig
nicklas.wathne@aktiv.no
Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta,
organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

26.03.2026

VEDLEGG



Tilstandsrapport

Enebolig
Herkulesvegen 98 , 2165 HVAM
NES kommune
gnr. 79, bnr. 105

Sum areal alle bygg: BRA: 197 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 02.03.2026 Rapportdato: 24.03.2026 Oppdragsnr.: 20224-1320 Eiendomsverdi ref nr: DO1847

Autorisert foretak: Verdico AS Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Jahr



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

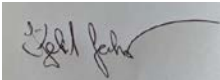
VERDICO AS

Verdico AS er et fagmiljø bestående av erfarne takstingeniører med bred og dokumentert kompetanse innen tilstandsrapportering, byggt teknisk rådgivning og øvrig takseringsvirksomhet. Våre takstingeniører har lang fartstid i bransjen og samarbeider strukturert for å sikre høy faglig kvalitet, metodisk presisjon og effektiv gjennomføring av oppdrag. Gjennom standardiserte rutiner, systematisk erfaringsutveksling og kontinuerlig faglig utvikling, leverer Verdico AS tjenester som oppfyller gjeldende krav fra myndigheter og eiendomsmarkedet.

Selskapet er tilknyttet Norsk Takst, og benytter kvalitetssikrede verktøy, forsikringsordninger samt systemer for etter- og videreutdanning.



Rapportansvarlig



Kjetil Jahr

kjetil@verdico.no
920 53 641



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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 straktiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 2012

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besikttet fra bakkenivå, da is og snø gjorde bruk av stige for risikofyllt til å benytte som hjelpemiddel.

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder.
Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.
Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med stående beiset/malt kledning
Saltak av takstoler.
Konstruksjonsoppbygging ikke kjent da det ikke er adkomst til knekott eler hanebjelkeloft.
Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår, det er også observert vindu i kjeller med 2 lags glass og produksjonsår 2022.
Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.
Terrasse av impregnerte materialer.
Balkong med gulv av impregnerte materialer.

Snødekket på befaringsdagen.
Lekehus på terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Laminat og fliser på gulv, mat tapet og malte plater på vegger, takessplater og malte plater i himlinger.
Etasjeskiller av trebjelkelag.
Støpt gulv i kjeller.
Isolert stålpipes tilkoblet vedovn i stue.
Platekledd yttervegger og laminat og flis på gulv.
Hulltaking er ikke foretatt, kontrollert i eksisterende åpninger.
Tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 1. etasje
Bad med standard fra byggeår.
Belegg på gulv, våtromsvinyl på vegger og takessplater i himling.
Innredet med toalett, servant med skap og dusj.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Våtromsvinyl på vegger og takessplater i himling.
Vinylbelegg med varmekabler på gulv.
Fall mot sluk er målt til 33mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Innredet med toalett, servant med skap og dusj.

Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (vaskerom) i eksisterende åpning.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Vaskerom

Belegg på gulv, ubehandlet sponplate på vegger. Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Ubehandlet sponplate på vegger og takessplater i himling.
Gulvet har vinylbelegg.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra eksisterende åpning i rommet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.

Bad 2. etasje

Flislagt gulv med varmekabler, malte plater på vegger med fliser i dusjnische, malte plater i himling. Innredet med toalett, servant med skap og dusjnische.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 (obs denne er ikke fulgt).
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malte plater med fliser i dusjnische. Malte plater i himling.
Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 30mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og banemembran (i følge eier) med ukjent utførelse, membran på vegg er ukjent.
Innredet med toalett, servant med skap og dusjnische.

Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i område bak dusjnische.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,1.

Bad/vaskerom underetasje

Flislagt gulv med varmekabler, malte plater og baderomsplater på vegger malte plater i himling.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, men denne er ikke fulgt.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Malte plater på vegger med baderomsplater i dusjnische. Malte plater i himling.
Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 35mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Innredet med toalett, servant og dusjnische. Opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i område bak dusjnische.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,1.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminat på gulv og malte plater på vegger. Innredning fra byggeår med laminat benkeplate. Innredet med komfyr oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Beskrivelse av eiendommen

Laminat på gulv og malte plater på vegger og i himling. Innredning (gjenbruk av eldre innredning) med slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.
Rørskap på bad 2. etasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon, sitter bak servantinnredning.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon i 1. etasje, men ingen ventilasjon i kjeller.
Varmtvannsbereder ca. 200L
Plassert i rom med sluk.
Strømtilkobling via stikkontakt.
Vannvarmer i underetasje
Elektrisk anlegg fra byggeår, utvidet med strøm til underetasje og 2. etasje senere.
Automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av oppfylte løsmasser.
Drenering utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann.
Fuksikring av grunnmur med grunnmursplast.
Grunnmur oppført av murte lettklinkerblokker, pusset utvendig.
Antatt fundamentert på støpte søiler.
Støttemur og trapp av tørrstablet betongstein.
Terrengforhold langs boligen er ikke synlig på grunn av terrasse bygget helt inntil på inngangsside, og derfor ikke inspisert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er ikke samsvar mellom byggemeldte tegninger og dagens bruk.

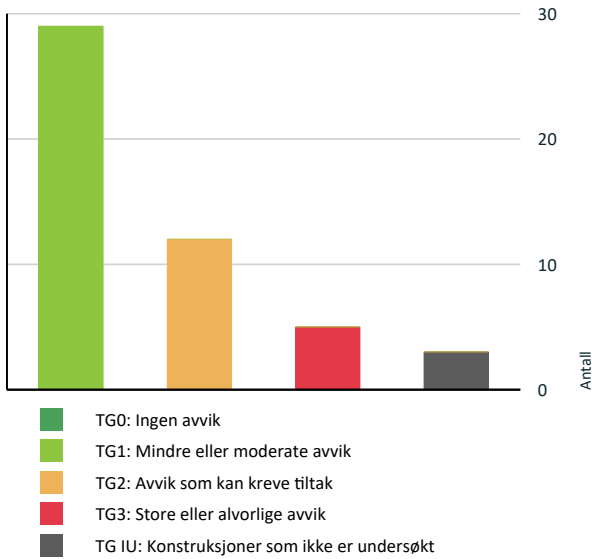
Underetasje er i dag i sin helhet etablert som separat boenhet mens tegninger viser kjeller med trappeadkomst til 1. etasje, rominndeling er også noe endret i forhold til tegninger.
Dette (etablering av ny/separat boenhet) er endringer som krever byggesøknad med ansvarsrett (søker, prosjekterende og utførende), mens øvrige endringer (endret bruk av rom) kun krever bruksendring, hvor eier ofte kan stå ansvarlig selv.

Det er også registrert at det er etablert en støttemur uten byggesøknad, samt at deler av støttemur og terrasse og med påstående lekehus er bygget ut over eiendomsgrense mot vest.

Man må påregne at de deler av støttemur og terrasse som er bygget utenfor eiendomsgrense må fjernes og at lekehus må flyttes inn på egen eiendom, og at etablering av støttemur må søkes om.
Når det gjelder etablering av separat boenhet må dette og bruksendring av rom er dette søknadspiktig til kommunen og må følge regelverk på søknadstidspunktet, det er ikke fremlagt dokumentasjon på at byggeforskriftens (TEK-17) krav til brannbegrensning og lydreduksjon mellom boenhetene er oppfylt.

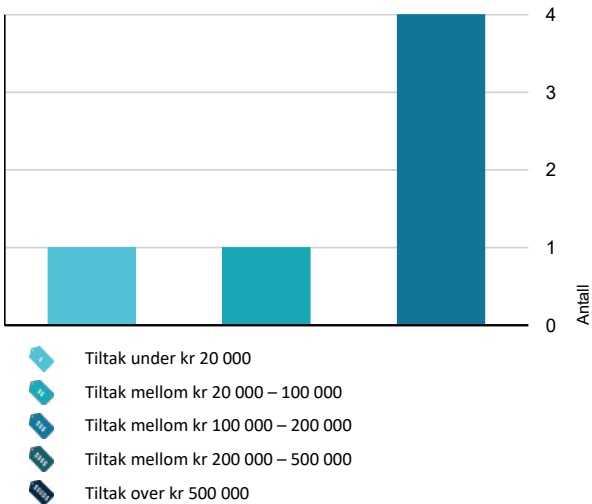
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Hovedytterdør 1. etasje [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Kjøkken > Underetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > Underetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper. [Gå til side](#)
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2012

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. Ser at byggesøknad ble godkjent i 2009, og ferdigattest først gitt i 2019.

Anvendelse
Standard
Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekkingen er av betongtakstein.
Taket er besiktiget fra bakkenivå, da is og snø gjorde bruk av stige for risikofyllt til å benytte som hjelpemiddel.

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder.

Nedløp og beslag

Beskrivelse
Renner nedløp og beslag av overflatebehandlet stål.

Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Bindingsverk, isolert med mineralull, utvendig kledd med stående beiset/malt kledning

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Saltak av takstoler.
Konstruksjonsoppbygging ikke kjent da det ikke er adkomst til knekott eler hanebjelkeloft.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Tilstandsrapport

Det er ikke adkomst til knekott eller hanebjelkeloft, det er derfor ikkemulig å kontrollere disse hulrommene for eventuelle skader eller konstruksjonsoppbygging..

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Anbefaler at det etableres adkomst/inspeksjons-muligheter til knekott og hanebjelkeloft slik at man har muligheten til å inspisere disse hulrommene. Slike hulrom uten inspeksjons-muligheter representerer en risiko for skjulte feil og avvik.

Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har i hovedsak malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår, det er også observert vindu i kjeller med 2 lags glass og produksjonsår 2022.

Dører

Beskrivelse
Bygningen har malte hovedytterdører i underetasje og malt balkongdør i tre.

Hovedytterdør 1. etasje

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Det er observert fuktskader på hovedytterdør.
Øvrige dører

Konsekvens/tiltak

- Døren(e) står foran utskiftning.

Dersom døren ikke byttes vil det være fare for videre skadeutvikling.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Skader i nedkant av dør

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse av impregnerte materialer.
Balkong med gulv av impregnerte materialer.

Snødekket på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tilstand ikke kjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Gjør oppmerksom på at terrasse utenfor inngang er bygget utenfor/ut over tomtegrense og at man må påregne behov for riving av deler av denne.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Laminat og fliser på gulv, mat tapet og malte plater på vegger, takessplater og malte plater i himlinger.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Følgende rom ble kontrollert:

1. etasje: stue/kjøkken ca 15mm høydeforskjell

2. etasje: soverom 1 ca 25mm høydeforskjell

U etasje: stue/kjøkken og 1 soverom ca 5mm høydeforskjell

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Isolert stålpipes tilkoblet vedovn i stue.



TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Platekledde yttervegger og laminat og flis på gulv.

Hulltaking er ikke foretatt, kontrollert i eksisterende åpninger.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp mellom 1. og 2. etasje.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad med standard fra byggeår.

Belegg på gulv, våtromsvinyl på vegger og takessplater i himling. Innredet med toalett, servant med skap og dusj.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtrtomsvinyl på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Anbefaler at vindu beskyttes mot direkte vannsprut.

Det bør samtidig gjøres videre undersøkelser på om det er etablert membran bak lister og utforinger og eventuelt etablere dette dersom det mangler.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg med varmekabler på gulv.
Fall mot sluk er målt til 33mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utettheter ved beleggets oppbrett mot terskel.
Noe misfarging av belegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprekk ved oppbrett mot terskel bør sveises.
Misfarging på belegg ser ut til kun å være kosmetisk.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med toalett, servant med skap og dusj.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Svelleskader etter fukt på skapinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Servantskap/innredning bør skiftes ut, anbefaler at denne beskyttes mot direkte fukt/vann.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom (vaskerom) i eksisterende åpning.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Belegg på gulv, ubehandlet sponplate på vegger. Opplegg for vaskemaskin.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Ubehandlet sponplate på vegger og takessplater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Det er ubehandlede sponplater i våtsoner, og sponplatene er ikke av type vannbestandig plate.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

Veggoverflater av ubehandlet spon måv behandlesv slik at de tåler vann i våtsoner.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra eksisterende åpning i rommet.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 7.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, malte plater på vegger med fliser i dusjnise, malte plater i himling. Innredet med toalett, servant med skap og dusjnise.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017 (obs denne er ikke fulgt).
Dokumentasjon: bilder

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater med fliser i dusjnise. Malte plater i himling.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke benyttet godkjent malingssystem på vegger i områder utenfor dusjnise, kun sparklet og malt.
Det er skader på vegg i område under servant.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Membran/tettesjikt må legges.

Det må etableres godkjent membran i alle våtsoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 30mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og smøremembran, dukarmert med dokumentert utførelse (bilder) på gulv og bak fliser. Det er ikke lagt membran i våtsoner på malte partier.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke sikret mot fukt/vanninntrengning i område rundt vannfordelerskap, det er ikke benyttet membran på malte vegger.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det må etableres godkjent membran i våtsoner også på malte vegger.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med toalett, servant med skap og dusjnisse.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i område bak dusjnisse.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,1.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler, malte plater og baderomsplater på vegger malte plater i himling.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017, men denne er ikke fulgt.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2023 Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malte plater på vegger med baderomsplater i dusjnisse. Malte plater i himling.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke benyttet godkjent malingssystem i våtsoner på vegg.
Baderomsplater benyttet i dusjnisse dekker ikke hele dusjens våtsone, og er ikke fagmessig montert.
Det er observert svelling i nedkant av baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport



Begynnende fuktskade på baderomsplate

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.
Fall mot sluk er målt til 35mm høydeforskjell fra topp flis ved terskel til topp slukrist.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er ikke benyttet godkjent membranløsning på vegger i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med toalett, servant og dusjnisje. Opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er heller ingen ventiler eller ventilasjon av de øvrige rommene i etasjen, og dette må også etableres dersom tilluftsøsning skal fungere.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Se også under eget punkt om ventilasjon.



UNDERETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom i område bak dusjnisje.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,1.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv og malte plater på vegger. Innredning fra byggeår med laminat benkeplate. Innredet med komfyr oppvaskmaskin og kjøleskap.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Benkeplate har svellet i område ved vaskekum og oppvaskmaskin på grunn av vannsøl.

Konsekvens/tiltak

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

Benkeplate bør byttes.

Dersom tiltak ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Laminat på gulv og malte plater på vegger og i himling. Innredning (gjenbruk av eldre innredning) med slette fronter og laminat benkeplate. Frittstående hvitevarer med komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det må foretas nærmere undersøkelser og tiltak for å etablere ventilasjon.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap på bad 2. etasje er ikke tilgjengelig for inspeksjon, sitter bak servantinnredning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerskap på bad i 2. etasje er montert bak innredning og kan ikke inspiseres/betjenes uten å fjerne innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler at fordelerskap tilgjengeliggjøres, uten tilgang vil det redusere muligheten for inspeksjon og vedlikehold.

Tilstandsrapport



Fordelerskap på vaskerom



Fordelerskap bak servant på bad 2. etasje



Fordelerskap i kjeller

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon i 1. etasje, men ingen ventilasjon i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon fra balansert ventilasjonsanlegg på ett eller flere rom i boligen.

Det er ingen ventilasjon blant annet i kjeller/underetasje ut over åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

- Andre tiltak:

Anbefaler at ventilasjon gås over av fagperson.

Det må etableres ventilasjon i rom som i dag ikke er koblet til anlegget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder ca. 200L

Plassert i rom med sluk.

Strømtilkobling via stikkontakt.

Vannvarmer i underetasje

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Elektrisk anlegg fra byggeår, utvidet med strøm til underetasje og 2. etasje senere.

Automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

2012

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i underetasje i 2023

Opprinnelig/øvrig installasjon er ikke dokumentert.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det er ledninger/koblinger som ikke er dekket av lokk eller bryter.

Anbefaler en kontroll av det elektriske anlegget utført av el-takstmann eller autorisert installatør på bakgrunn av observasjoner ovenfor og mangelfull dokumentasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av oppfylte løsmasser.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering utført med drenerende masser kombinert med rør for bortledning av vann.
Fuktsikring av grunnmur med grunnmursplast.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur oppført av murte lettklinkerblokker, pusset utvendig.
Antatt fundamentert på støpte søler.

1 TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemur og trapp av tørrstabet betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert sikring på topp av støttemur.
Støttemuren er ikke byggemeldt.
Støttemuren går delvis inn på naboeiendom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Støttemur må byggemeldes og nødvendige sikkerhetstiltak må utføres.
Det er en viss risiko om at støttemuren ikke kan godkjennes av kommunen forbundet med dette.
Del av støttemur som går inn på naboeiendom må rives.

1 TG RJ Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforhold langs boligen er ikke synlig på grunn av terrasse bygget helt inntil på inngangsside, og derfor ikke inspisert.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Under dette punktet og i denne boligen er følgende HMS punkter aktuelle og vurdert;

Utvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Mangler rekkverk i trappen.

Balkonger/terrasser;
Avvik i åpninger på rekkverk.
Avvik i rekkverkshøyder.
Om det er rekkverk på bygninsdelen.

Innvendige trapper;
Rekkverkshøyde.
Åpninger i rekkverk og mellomtrinn.
Mangler håndløper i trappen.
Mangler rekkverk i trappen.

Radon;
Om bygget er utført med radonsperre mot grunn og om det eventuelt foreligger dokumentasjon. Om det er utført radonmålinger.

Brannsikkerhet;

Tilstandsrapport

Slukkeutstyr
Varslingsutsyr(røykvarslere)

Rømningsveier;
Er det mulig å komme seg ut av boligen på trygg måte i nødsituasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er ikke dokumentert at etasjeskille mellom underetasje og 1. etasje er bygget som og oppfyller kravene til brannskille og lydreduksjon - arbeidene er i følge eier utført ca. 2023 men er ikke byggemeldt.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i brancelleinndelingen.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent dokumentasjon for radonsperre, om mulig

Dersom tiltak ikke utføres vil boligen ha et redusert sikkerhetsnivå i forhold til krav i dagens tekniske forskrift.

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

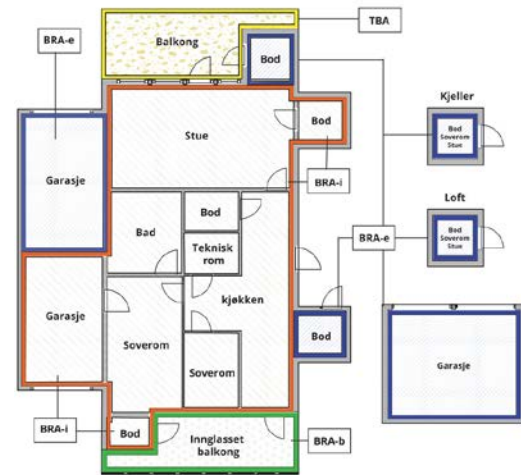
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	26.02.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.03.2026		Gjennomgått		Nei
Grunnbokutrskrift	12.03.2026	Lastet ned fra seeiendom.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.03.2026	
2	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Kim Pedersen
Boligen	• Boligen ble kjøpt 2019 • Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene • Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring
Herkulesvegen 98	
2165 Hvam	
3228-79/105/0/0	
Fremtind	Meglers oppdragsnummer: 1205260001 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Raaum rør.

Beskrivelse av arbeidet: våtmembran og fliser. Vann og avløp.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: sparkling av vegge plus maling.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Ja

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

2

73



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: T K installasjon

Beskrivelse av arbeidet: lys på bad samt koble til jacuzzi.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Både kjeller og loft er innredet etter jeg kjøpte.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

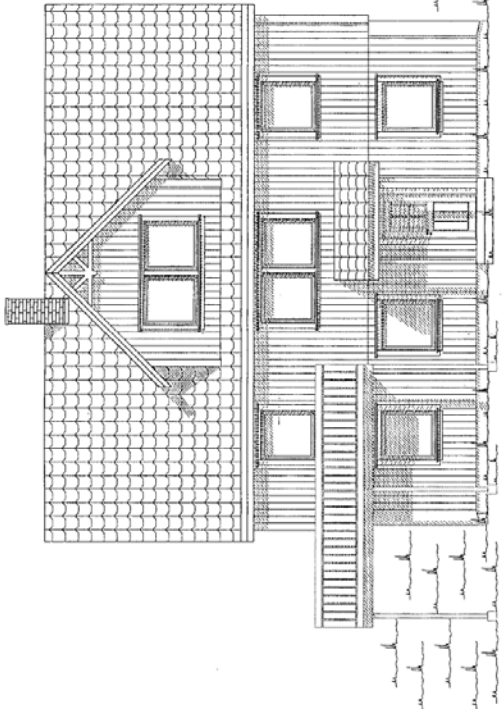
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

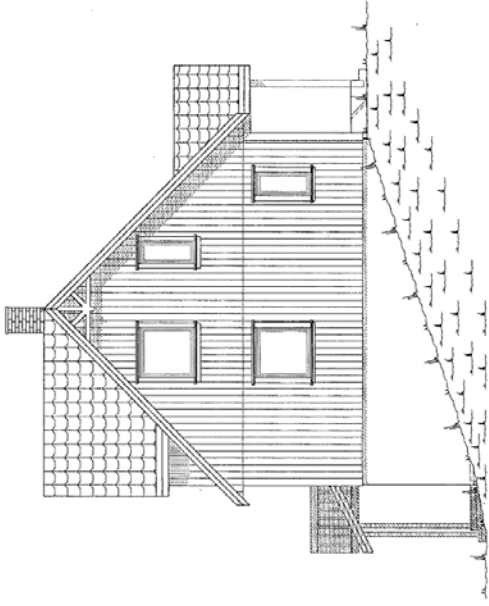
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

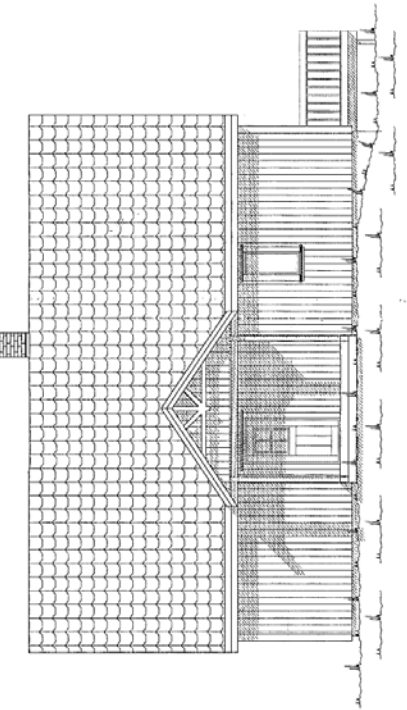
Vedlegg E1



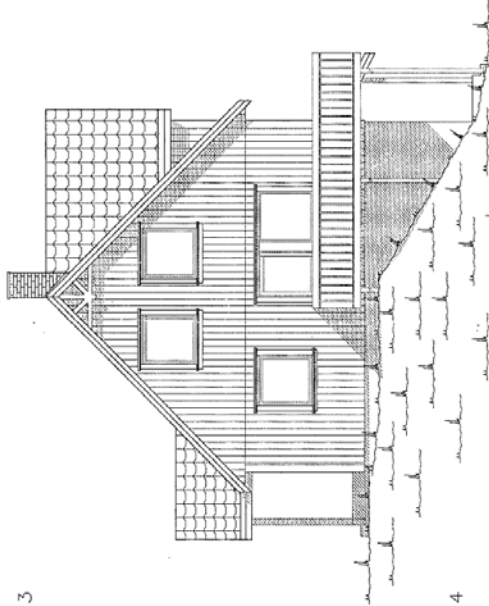
FASADE 1



FASADE 2



FASADE 3



FASADE 4

*Sak 2009/4221
3/12-09 SP*

REV.	DATO	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.
Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.			
INNHOUD:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Sverre Erik Bjerke	
FASADER	DATO: 19.08.09	BYGGEPLASS: Akerhus	
	SIGN.: AR	KOMMUNE: Nes	
	TEGN.NR.: 502	G.NR.: 79	BR.NR.: 105

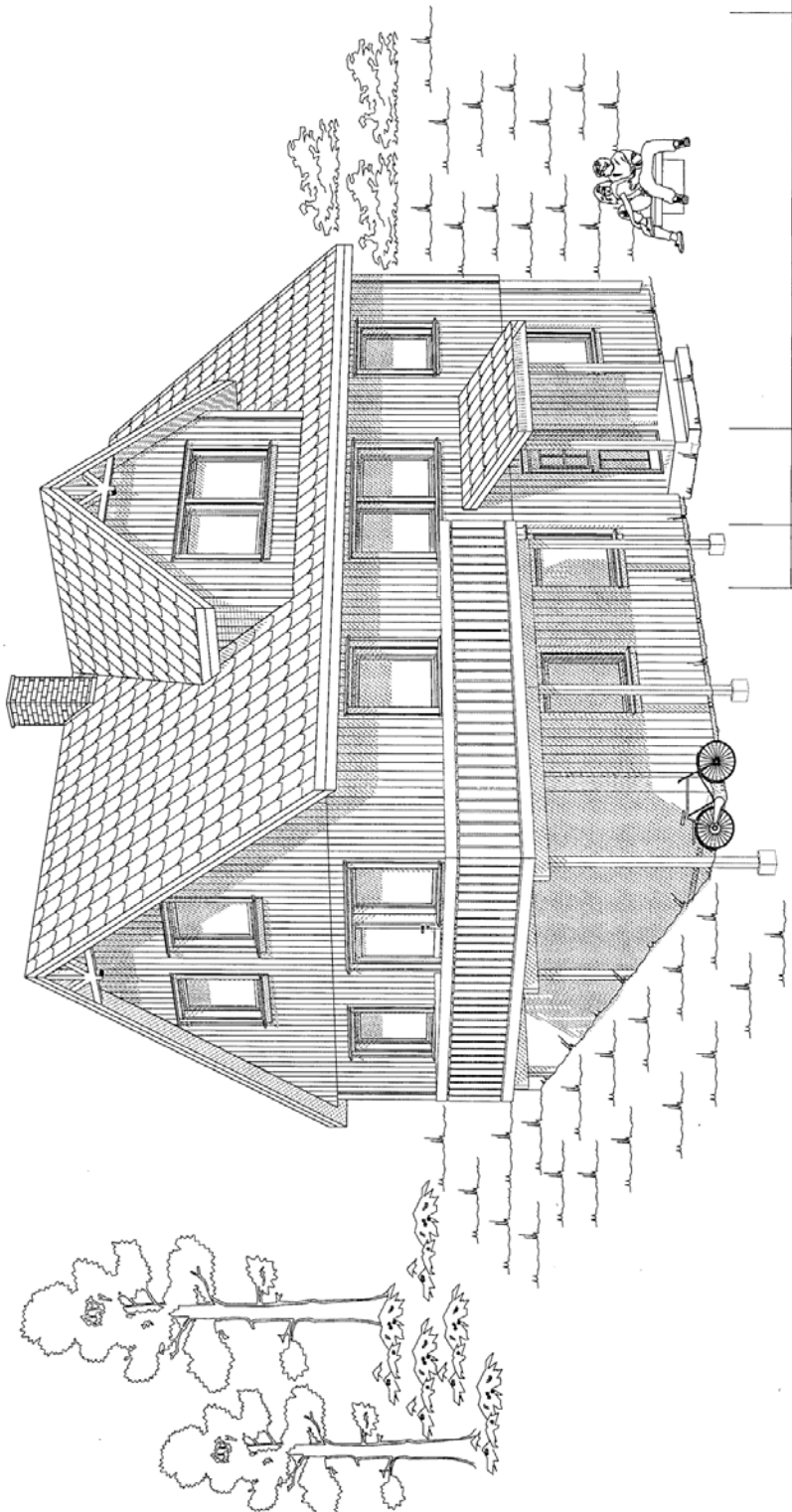
TYPE:
LAGEN 9511-

PROSJEKT NR : bjerke



**HORTEN-
HUS**
2634 FAVANG - TLF. 61 28 43 00

Vedlegg E2



*Sak 2009/4221
3/12-09 SP*

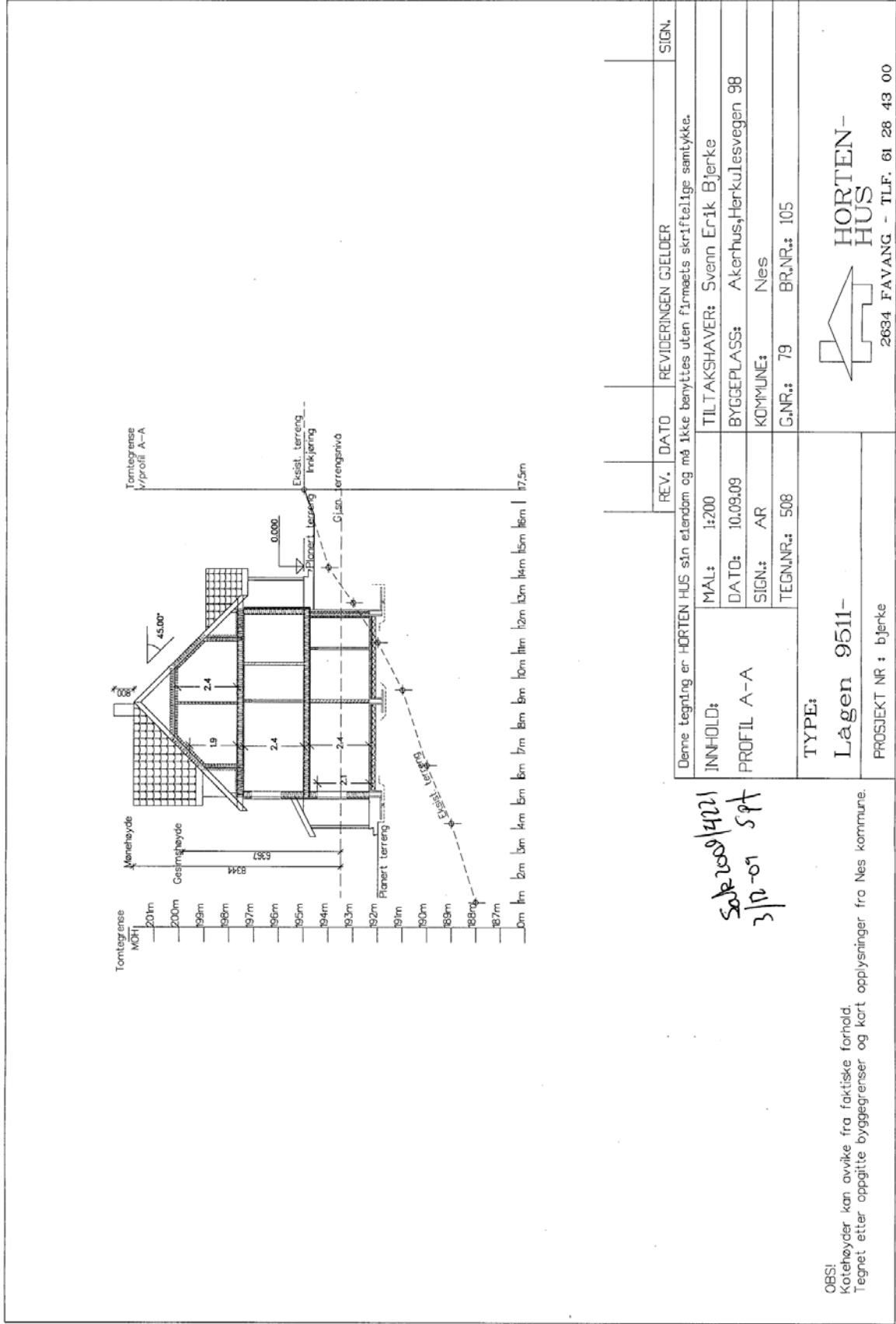
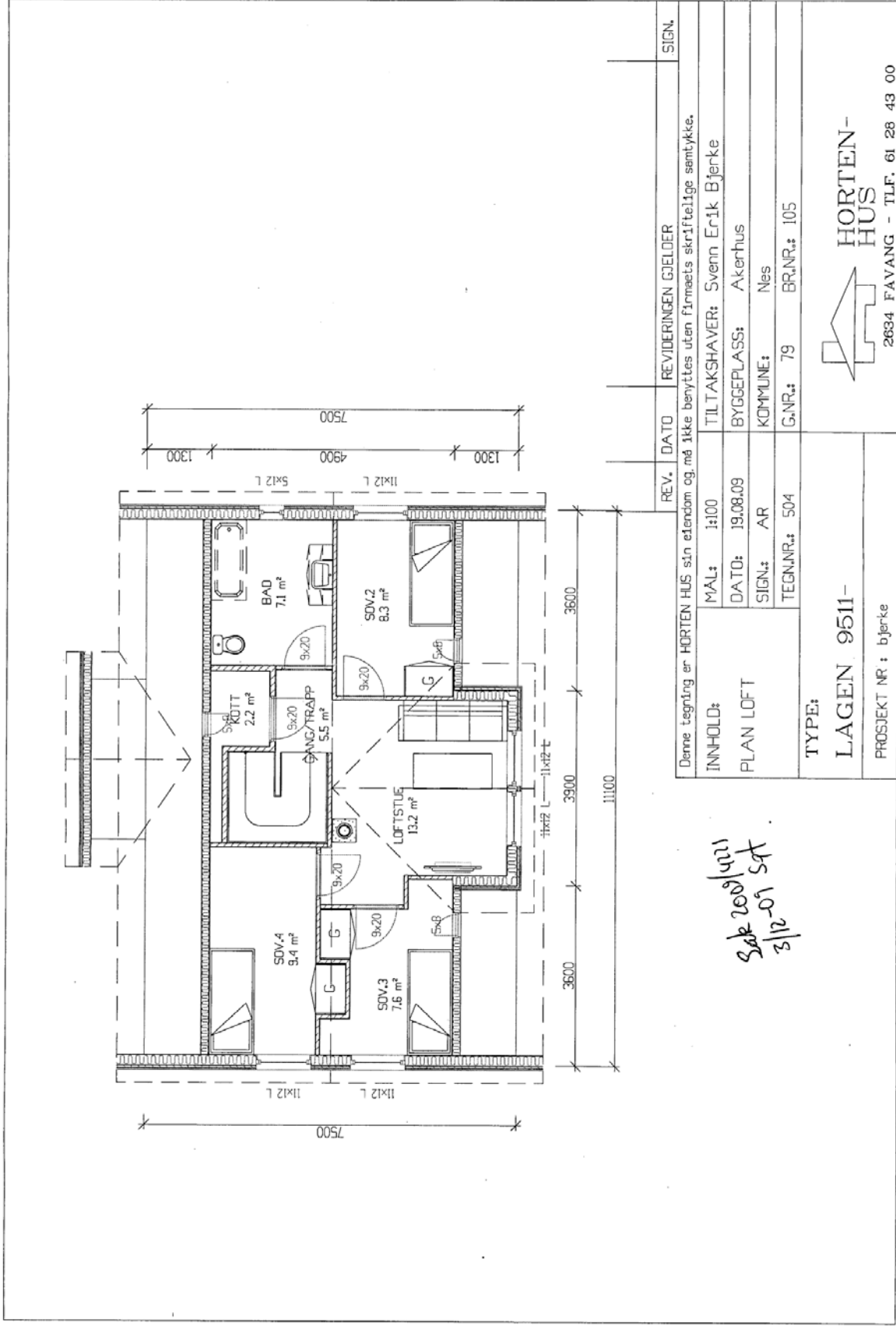
REV.	DATO	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.
Denne tegning er HORTEN HUS sin eiendom og må ikke benyttes uten firmaets skriftlige samtykke.			
INNHOUD:	MÅL: 1:100	TILTAKSHAVER: Sverre Erik Bjerke	
PERSPEKTIV	DATO: 19.08.09	BYGGEPLASS: Akerhus	
	SIGN.: AR	KOMMUNE: Nes	
	TEGN.NR.: 506	G.NR.: 79	BR.NR.: 105

TYPE:
LAGEN 9511-

PROSJEKT NR : bjerke



**HORTEN-
HUS**
2634 FAVANG - TLF. 61 28 43 00



Kommune NES		Journalnr 2009/4221	Ferdigattest	
			etter plan- bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10	
Ansvarlig søker (navn, adresse)			Tiltakshaver (navn, adresse)	
Siv.ing. Munthe-Kaas og Udnas AS Bjørnsonsgt. 34 2003 Lillestrøm			Nes Boligutvikling AS Horgenvn. 184 1929 Auli	
Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/adresse		Gnr.	Bnr.	Festenr.
Herkulesvegen 98, 2165 HVAM		79	105	
Spesifikasjon				
Tilbyggets/byggets art				
Enebolig				
Vedtak fattet av			Vedtak dato	Saksnr.
Areal og Miljø			3.12.09	568/09
Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig			
	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.			
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1 og SAK10 § 2-1)			
Merknader				
Underskrift				
Sted	Dato	Stempel/underskrift		
Årnes	31.10.2019	Mona Balterud Avdelingsleder (elektronisk signert)		

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	571.5
Etablert dato	31.05.2000	Historisk oppgitt areal	571,8
Oppdatert dato	19.10.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.for.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	79/105
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Endre egenskaper	18.11.2020			79/105
Annen forretningstype	18.11.2020	Sentralpunkt flyttet		
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	79/105
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	31.05.2000			79/23 (-571,8), 79/105 (571,8)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)						
Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6667496.2	629645.1	0	Ja	571.5	

Tinglyste eierforhold			
Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
PEDERSEN KIM	Hjemmelshaver (H)	Herkulesvegen 98	Bosatt (B)
F241288*****	1/1	2165 HVAM	

Adresse

Vegadresse: Herkulesvegen 98

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2165 HVAM	Kirkesogn	02070804 Udenes
Grunnkrets	311 Neskollen	Tettsted	722 Neskollen
Valgkrets	12 NESKOLLEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300098285		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	26.09.2012

1: Bygning 300098285: Enebolig (111), Ferdigattest 26.09.2012

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	192
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	192
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Ferdigattest	26.09.2012	03.12.2009	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Herkulesvegen 98	H0101	79/105	192	8	3	3	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0
U01	0	69	0	69	0	0	0

Nabolagsprofil

Herkulesvegen 98 - Nabolaget Neskollen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Neskollen Linje 450, 460, 463	8 min 0.7 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	12 min 9.2 km
Oslo Gardermoen	23 min

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.) 519 elever, 24 klasser	7 min 0.7 km
Romerike International School (1-10 kl.) 205 elever, 10 klasser	11 min 0.8 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 24 klasser	11 min 7.8 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	15 min 10.4 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	7 min 5.3 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	15 min 10.5 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Neskollen	9 min
-----------------	-------

«Sosialt og ordentlig»

Sitat fra en lokalkjent

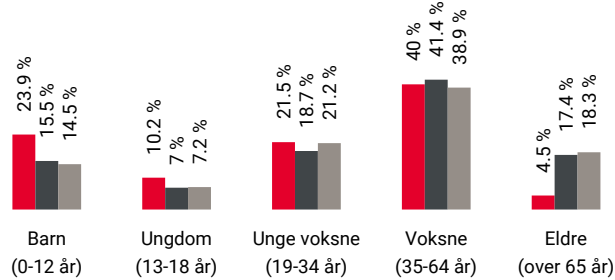


Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

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	6 min 0.4 km
Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år) 96 barn	8 min 0.7 km
Øvre Neskollen naturbarnehage (1-5 år) 94 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Rema 1000 Neskollen Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Neskollen PostNord	9 min 0.9 km

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100

 Støynivået

Lite støynivå 93/100

 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 92/100

Sport

- 

Neskollen Idrettspark

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

7 min 

0.6 km
- 

Nes Arena - Friidrettshall

Friidrett

11 min 

0.9 km
- 

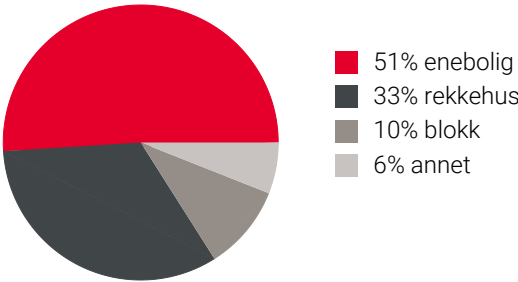
Nes Arena Treningssenter

11 min 
- 

Spenst Årnes

11 min 

Boligmasse



«Gode naboer og samhold.
Passer på hverandre»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

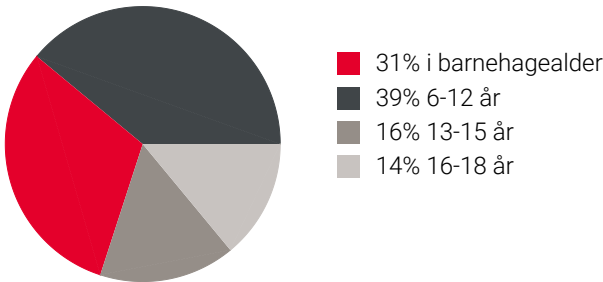
AMFI Eurosenteret

8 min 
- 

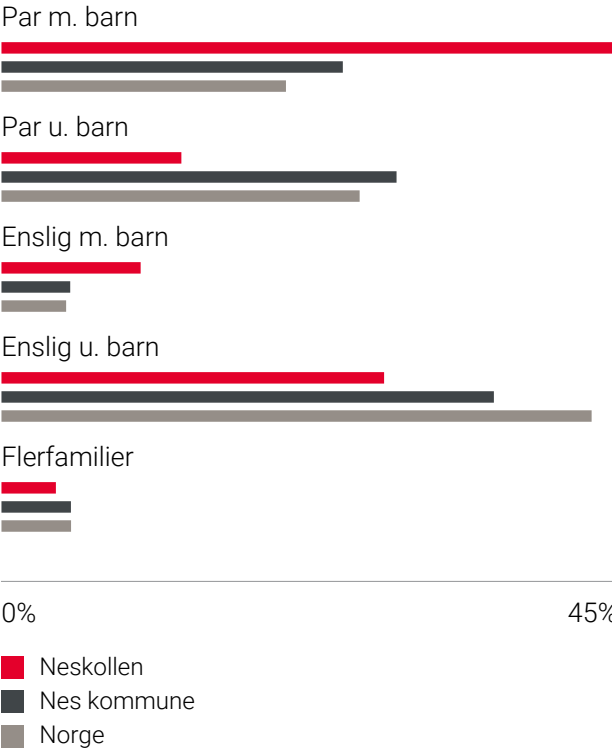
Vitusapotek Vormsund

9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

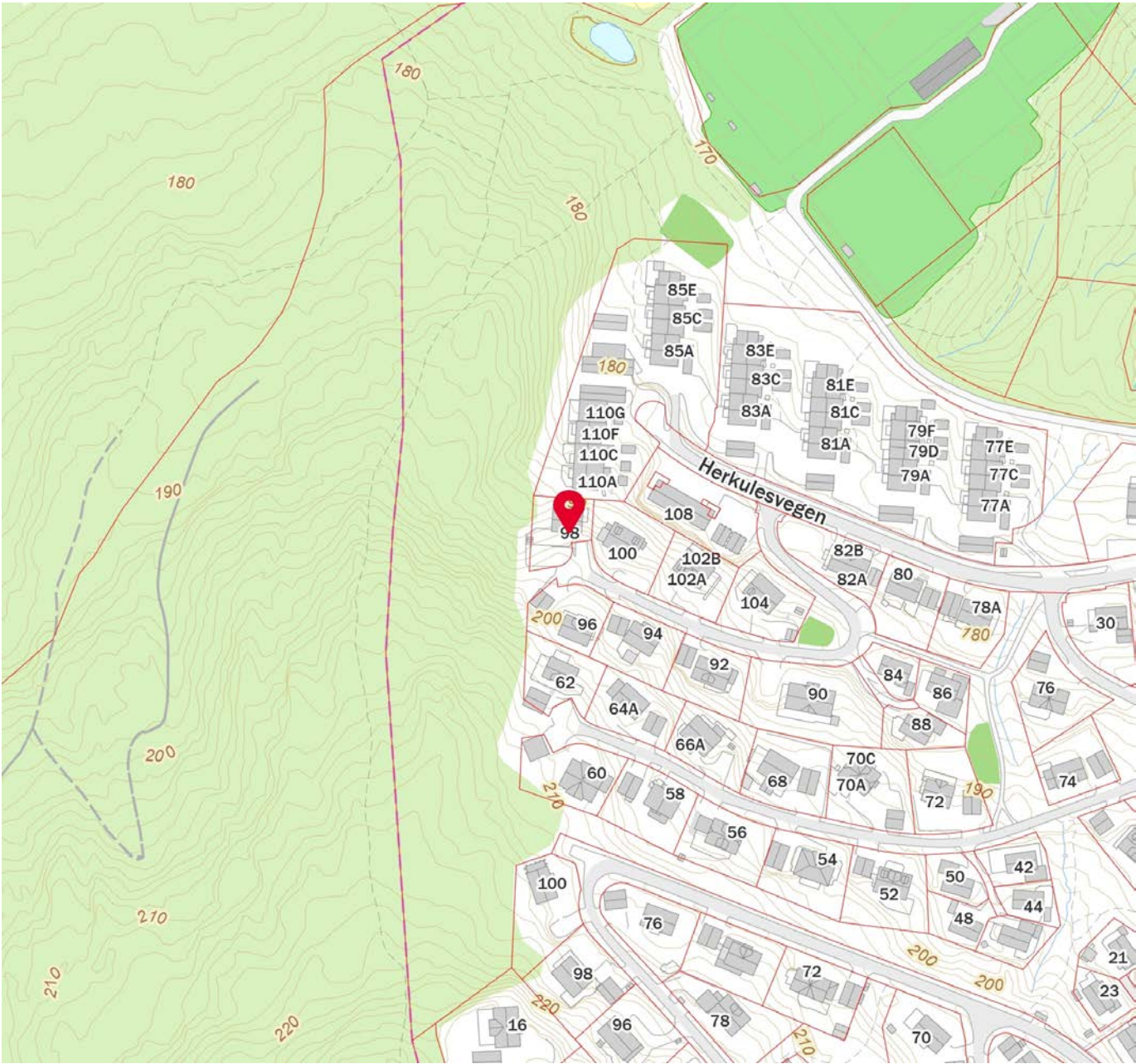


Familiesammensetning



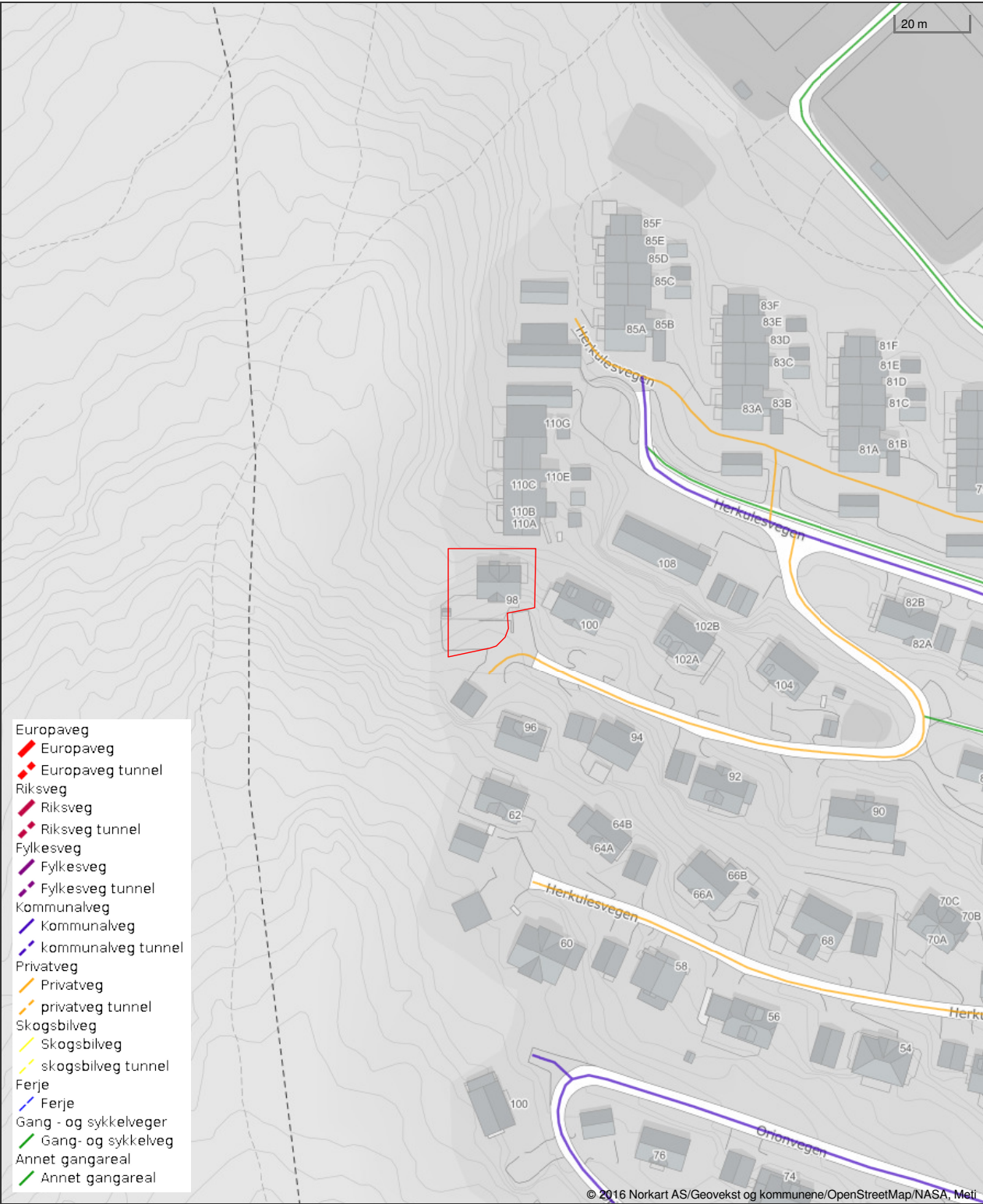
Sivilstand

		Norge
Gift	27%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

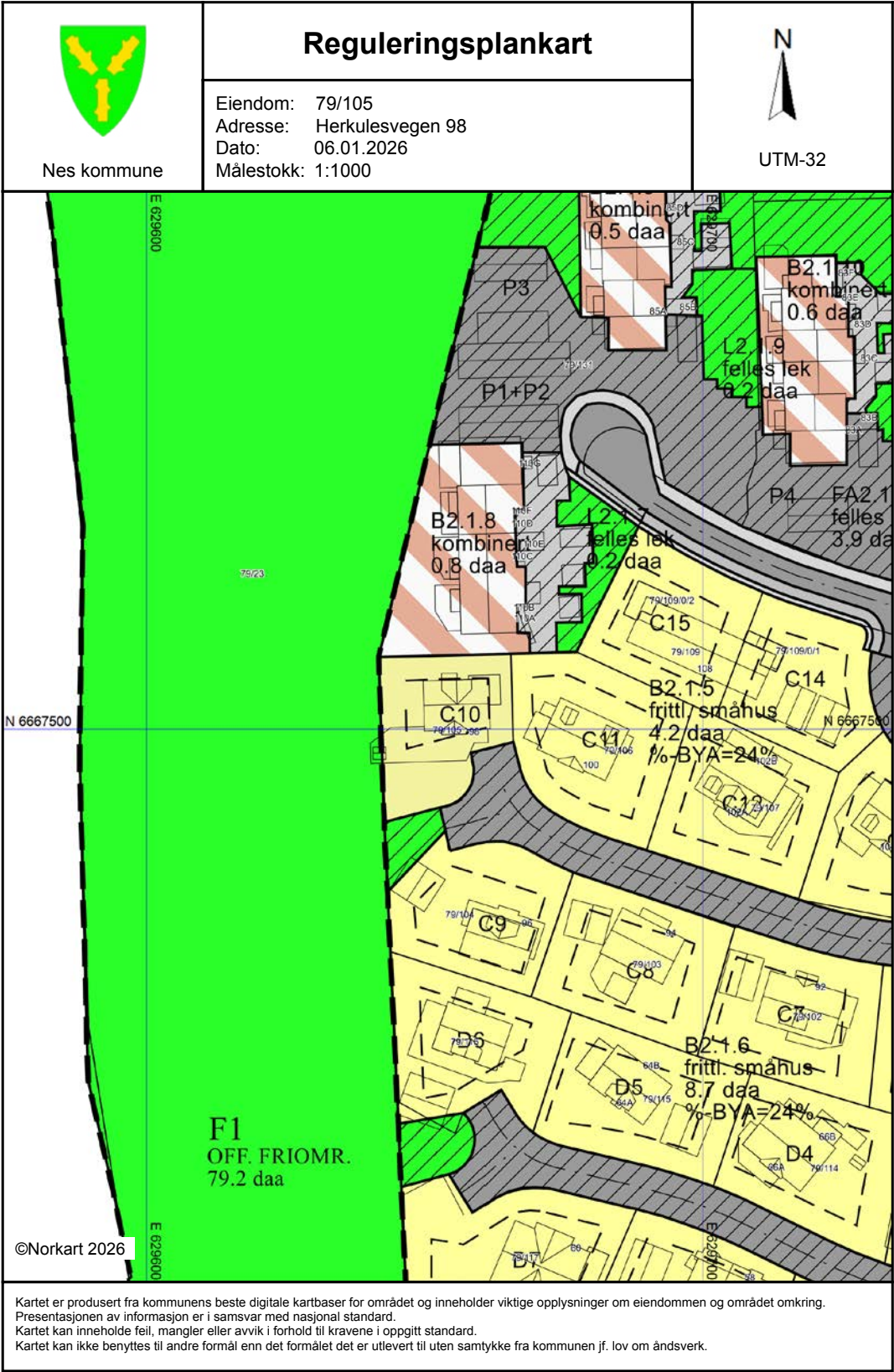




Vegstatuskart for eiendom 3228 - 79/105//



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



Tegnforklaring	
<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>	
	Frittliggende småhusbebyggelse
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gangveg
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
	Friområder
<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>	
	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>	
	Annet kombinert formål
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Nes kommune
Postadresse: Rådhusgata 2, 2150 Åmes
Telefon: 66 10 40 00
E-post: Hege.Bougourd@nes-ak.kommune.no

Dato: 12.01.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	79	Bnr:	105	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Herkulesvegen 98, 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

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
AA169795	1287	31.12.2025	Stipulert forbruk



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 06.01.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	79	Bruksnr.	105	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Herkulesvegen 98, 2165 HVAM								

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

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

Plantyper med treff	
☒ Kommuneplaner	☒ Reguleringsplaner
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner
☐ Kommunedelplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner under bakken
☐ Reguleringsplaner over bakken	☐ Reguleringsplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner bunn	☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
☐ Bebyggelsesplaner	☐ Bebyggelsesplaner over bakken
☐ Bebyggelsesplaner under bakken	☐ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	Delareal 572 m² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023699111
Navn	Neskollen B2.1
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.09.1999
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/359/023699111.pdf
Delarealer	Delareal 572 m² Formål Frittliggende småhusbebyggelse Feltnavn B2.1.5

NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER BEBYGGELSESPLAN FOR

BOLIGFELT B2.1, NESKOLLEN.

Saksnr 99/01710
Planen er datert 30.04.99, rev.D 25.05.01
Bestemmelsene er datert 30.04.99, rev.D 25.05.01

Vedtatt av formannskapet	1.gang 15.06.99
Vedtatt av formannskapet	2. gang 07.09.99
Mindre vesentlig endring	09.05.00
Mindre vesentlig endring	11.06.01

ordfører

Bestemmelsene gjelder i tillegg til vedtatte reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for gnr. 79, bnr. 17 m.fl., Neskollen i Nes kommune.

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

§ 2 REGULERINGSFORMÅL
Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder for boliger	
- med tomtene	A1 - A4, A5/A7, A6, A8 - A13, B1 - B10, C1 - C3, C4.A - C, C5/C6, C7 - C15, D1- D11, D12.A - E, E1 - E67 og F1- F32
Trafikkområder	
- kjørevei med fortau	VEI 2.1.1
- gang-/sykkelvei	GS 2 – GS 2.1
Friområder	F5 - 2.1.1 og F5 - 2.1.2
Felles kjøreareal	
- avkjørsel til P-areal og boligtomter	FA2.1.1-FA2.1.4, FA2.1.6 og FA2.1.7
Felles areal	
- gangadkomst	FGA 2.1.1 - FGA 2.1.10
- lek	L2.1.1 - L 2.1.16
- kvartalslekeplass	F 2.1.2
- vegtasjonsbelte/ gangsti	F 2.1.1
- vegetasjonsbelte	øvrigte arealer blant F 2.1.4 - F 2.1.6

Felles parkering
- garasje og parkeringsareal P 1 - P9

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

Utomhusplan
I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides utomhusplan (M=1:200), som viser bevaring av eksisterende vegetasjon, ny beplantning, opparbeiding av uteoppholdsarealer, gangarealer, lekearealer, andre fellesområder, forstøtninger, gjerder og kantløsninger, samt terrengmessig behandling med høydeangivelser. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før byggesøknad behandles.

Alle utearealene i planområdet skal opparbeides, utrustes og ferdigstilles i henhold til utomhusplanen. Alle utearealer opparbeides samtidig med bebyggelsen.

§ 4 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

Tillatt tomteutnyttelse for eneboligtomtene A1 – A4, A5/A7, A6,A8-A13, B1 - B10, C1 – C3, C5/C6, C7-C15 og D1 - D11 er maks %-BYA= 24 %. Bebyggelsen skal plasseres innen de på planen viste byggegrenser. Bolig og garasje som vist på plankartet er illustrasjon av tillatt bebyggelse.

På småhustomtene C4,A-C og D12, A-E er tillatt grad av utnyttning fastsatt av bebyggelse som vist på plankart. Boliger, carporter og boder skal oppføres som vist på planen. Boligene skal oppføres i 2 etasjer.

Tillatt grad av utnyttning for lavblokktomtene E1-E67 og F1-F32, ikke medregnet parkeringsarealer, er fastsatt av bebyggelse som vist på plankartet. Lavblokkbebyggelse med balkonger på tomtene E1-E67 og F1-F32 samt felles parkeringsarealer med forstøtningsmurer skal oppføres som vist på planen.

Tekst på planen angir etasje/coter for ferdig gulv og ferdig terreng. Høyder som angitt med tekst på plankartet kan fravikes ± 15 cm uten søknad om dispensasjon.

I tilknytning til uteoppholdsarealer på bakken inntil bebyggelsen, tillates oppført skjermvegg med høyde x lengde = 1.8m x 3.0m. Materiale, utførelse og farger skal harmonere med annen bebyggelse. Skjermveggen skal ha lik kledning på begge sider.

§ 5 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER.

Regulert tomt A13, B1, B2, C1, C2, C3 og C15 har adkomst direkte fra VEI 2.1.1.

§ 6 FELLESOMRÅDER.

- a) Felles avkjørsel FA 2.1.1 – FA 2.1.7 er felles for tilgrensende tomter og anlegg.
- b) Fellesareal vegetasjonsbelte F 2.1.4, F 2.1.5 og F 2.1.6 er felles for de tilgrensende tomter. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares.
- c) Fellesareal gangsti/vegetasjonsbelte F 2.1.1 er felles for hele planområdet. Arealene skal holdes åpne for gjennomgang.
- d) Fellesareal nærlekeplass L 2.1.1 – L2.1.16 er felles for hele planområdet.

L2.1.16 skal holdes åpent for gjennomgang med bredde min. 5m mellom FA2.1.3 og ovenforliggende boligfelt B2.2.

- e) Fellesareal kvartalslekeplass/ vegetasjonsbelte med gangstier F 2.1.2 er felles for hele planområdet.
- f) Garasjene i felles garasje og parkering P1 – P6 skal oppføres samtidig med boligene E1 – E67 , med lik materialbruk og utførelse på garasjene. Garasjenes materialbruk, utførelse og fargevalg skal videre harmonisere med lavblokkbebyggelsen.
- g) Felles garasje og parkering P1 – P8 er felles for lavblokkene E1 - E67 og F1 – F32.
- h) Felles gangadkomst FGA 2.1.1 – FGA 2.1.10 er felles for lavblokkene E1 - E67 og F1 – F32.

ooOOOOoo

NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR
GNR. 79 BNR. 17 M.FL., NESKOLLEN PÅ BØLERÅSEN

Saksnr 98/00119
Planen er datert 16.09.98, rev.B 22.02.99
Bestemmelsene er datert 16.09.98, rev.B 22.02.99

Vedtatt av formannskapet	1. gang 06.10.98
Vedtatt av formannskapet	2. gang 06.04.99
Vedtatt av KOMMUNESTYRET	27.04.99
Mindre vesentlig endring	16.11.99
Mindre vesentlig endring	08.01.01
Mindre vesentlig endring	05.02.04

ordfører

§ 1 HENSIKT

Planen skal legge til rette for utvikling av et levende lokalsamfunn med et variert bolig- og aktivitetstilbud.

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder	- boliger, konsentrert småhusbebyggelse	B1, B2
- Byggeområder	- boliger, blokkbebyggelse	B3
- Byggeområder	- kontor/industri	K/I
- Byggeområder	- offentlig bebyggelse	O
- Byggeområder	- offentlig bebyggelse pumpestasjon	OP
- Byggeområde	- sentrumsområde	S
(forretning, kontor, offentlig-/almennytig formål)		
- Offentlige trafikkområder	- kjøreveg	VEI1, VEI A
- Offentlige trafikkområder	- gang-/sykkelvei	G/S1 - G/S3

- Friområder

- park/turveg

F1 - F5
- Spesialområder

- frisiktsone trafikk

§ 4 FELLESEBESTEMMELSER

a) Vegetasjon

Vegetasjon som skal skjøttes og bevares er vist på plankartet som friområde F1-F5 og i bebyggelsesplaner som fellesarealer for lek og opphold. Eksisterende vegetasjon bør forøvrig i størst mulig utstrekning bevares. Før arbeidene i marka tar til skal det foreligge godkjent marksikringsplan som viser deponimasser, detaljert løsning for sikring av eksisterende verdifull vegetasjon og terrengformasjoner med angivelse av konkrete tiltak i felt.

b) Frisikt

Terrenget i frisiktsoner må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veger (jf veglovens §§ 29, 30, 31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger. Ved avkjørsler skal frisikt være 4 m x antall m tilsvarende skiltet km/t. Frisikt måles som angitt i vegnormalene.

c) Adkomst

Adkomst til det enkelte byggefelt skal være som angitt med pil på plankartet. Den eksakte plassering av avkjørsel faslegges ved behandling av bebyggelsesplan.

d) Skjerming mot støy

Byggeområder skal i nødvendig utstrekning skjermes mot støy, slik at støynivå blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer. Skjermingstiltakene skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljø. Anleggene bør tilpasses omgivelsene mht materialbruk, farge m.v.

e) Grunnforhold

Av hensyn til rasfare må stabilitetsundersøkelser foretas før igangsettingstillatelse kan gis.

f) Gjerder

Det tillates ikke gjerder over 1 m høyde. Støttemurer over 1m og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen.

g) Ledninger

Kabler for tilførsel av strøm til boliger og gatelys, telefon og evt. kabel TV, skal legges forskriftsmessig i grøfter.

h) Veg, vann og avløp

Detaljplan for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen før arbeidene settes igang. Det skal legges vekt på å ta vare på overflatevann innen området, i form av fordrøyningsbasseng o.l.. Plassering av slike skal vises i bebyggelsesplan eller utomhusplan. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk. Veger, fortau og gang- og sykkelveger skal asfalteres eller opparbeides med et hensiktsmessig belegg i spesielle områder.

i) Forsamlingslokale/grendehus

I tilknytning til barneskolen/barnehagen/idrettshallen skal det som sambruksløsning være et forsamlingslokale for beboerne på Neskollen.

j) Oppvarming av bygninger

Minimum 50% av boligene i området skal være tilrettelagt for varmegjenvinning. Alle offentlige bygg, forretningsbygg og kontorbygg skal være tilrettelagt for vannbåren varme eller tilsvarende. For industribygg skal bruk av vannbåren varme tilstrebes.

k) Livsløpsstandard

Minimum 50 % av boligene skal ha livsløpsstandard.

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

a) Felt B1 og B2, tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.

Områdene skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt grad av utnyttning er %-BYA =15%, gesimshøyde inntil 6.5m og mønehøyde inntil 9m.

b) Felt B3, tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.

Områdene skal nyttes til blokkbebyggelse i kombinasjon med konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt grad av utnyttning er %-BYA=30%. For inntil 50% av bebygd areal tillates gesimshøyde inntil 10m og mønehøyde 14m. For det øvrige arealet tillates gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 10m.

c) Bebyggelsesplan og utomhusplan

Godkjent bebyggelsesplan for hele eller deler av området samt godkjent utomhusplan for fellesarealer må foreligge før byggemelding behandles. Lekearealer som vist i utomhusplan skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger gis.

d) Bebyggelsens plassering i terrenget.

Husene skal tilpasses terrenget, og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig, slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning og støttemurer og høye fyllinger unngås.

e) Takform

Bebyggelsen skal ha saltak med møne i husets lengderetning. Takvinkel på bolig skal være mellom 26 og 45 grader.

f) Garasjer og parkering

På eneboligtomter skal det avsettes plass til dobbel garasje/carport. Ved oppføring av enebolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasjen, avsettes en ekstra biloppstillingsplass. Garasjer og boder kan oppføres som frittliggende garasjer eller som tilbygg til hovedbygningen.

Frittliggende garasjer kan plasseres 5 meter fra reguleringsgrensen for veg ved innkjøring vinkelrett på vegen, og inntil 2 meter når garasjen plasseres parallelt med vegen. Frittliggende garasje inntil 50 m² BRA/BYA kan plasseres 1 meter fra nabogrense. Maks. tillatt gesimshøyde er 3m og maks. mønehøyde er 5.4m. Mønekote og gesimskote som angir maks møne- og gesimshøyde, beregnes fra gulvkote som oppgitt i de respektive bebyggelsesplanene for hvert delfelt. Mønekote er således golvkote + 5,4 m. Gesimskote er golvkote + 3,0 m. Takvinkel på garasje skal være maks 38 grader.

Oppholdsrom for mennesker tillates ikke innredet i , over eller under frittliggende garasjer eller boder. Arker eller andre oppbygg/påbygg på taket tillates ikke.

g) Materialbruk og farger

Av hensyn til fjernvirkning og landskap skal det legges vekt på bruk av materialer og farger som er tilpasset landskap og vegetasjon og underordner seg omgivelsene.

§ 6 KONTOR/INDUSTRI

a) Tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.

Området skal nyttes til kontor og/eller industri. Tillatt bebygd areal er %-BYA=35%, gesimshøyde inntil 6,5m og mønehøyde 9m.

b) Bebyggelsesplan og utomhusplan

Godkjent bebyggelsesplan for hele eller deler av området samt godkjent utomhusplan må foreligge før byggemelding behandles. Bygningenes visuelle utforming m.h.t. fasader, materialbruk, volumer og takform skal tillegges vekt.

c) Parkbelte

Utenfor byggegrense på vestre del av kontor/industriområdet skal det etableres et parkbelte mot tilstøtende boligområde. Parkbeltet skal ferdigstilles sammen med kontor/industribebyggelsen forøvrig.

d) Oppdeling i parseller

Innenfor kontor/industriområdet kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som skal godkjennes av det faste utvalget for plansaker. Parsellene skal ha en regelmessig form.

e) Virksomhet som er til ulempe for naboer

Brann- og eksplosjonsfarlig industri tillates ikke anlagt. Bedrifter som etter kommunens skjønn vil være til vesentlig ulempe for beboerne i omkringliggende områder m.h.t. støy, lukt, trafikk, annen forurensning eller miljøbelastning tillates heller ikke i området. Herunder regnes også støy fra vifteanlegg, aggregater o.l. på bygningene, parkering av store kjøretøyer, inkl. trailere med kjøleaggregater. Parkering tillates ikke i parkbeltet.

f) Lagring

Utelagring skal skjermes med vegetasjon, gjerder eller være innebygd. Midlertidige skur, haller m.v. tillates ikke. Lagring tillates ikke i parkbeltet.

g) Gjerde

Gjerde med høyde inntil 2m kan tillates innenfor byggegrensen ved spesielle behov. Gjerde som avgrenser hele eller deler av parkbeltet tillates ikke.

h) Bebyggelsesplan og utomhusplan

Før byggemelding behandles skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan. Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 7 SENTRUMSOMRÅDE

a) Tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.

Området skal nyttes til forretning, kontor, offentlig-/almennyttig formål (barnehage/ grendehus/konferanselokaler/svømmehall etc.). Tillatt bebygd areal er %-BYA=15%, gesimshøyde 6m og mønehøyde 9m. Samlet forretningsareal skal ikke overstige 3.000 m2.

b) Bebyggelsesplan og utomhusplan

Før byggemelding behandles skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som fastlegger fordeling/beliggenhet av de enkelte formål.

Ved utarbeidelse og behandling av bebyggelsesplanen samt søknader om rammetillatelser innen feltet skal det legges vekt på funksjonen som områdets viktigste møteplass, og det skal av den grunn redegjøres særskilt for utforming med hensyn til samspillet mellom bygningene og et sentralt torv, herunder tilrettelegging for allsidig aktivitet og trivsel samt god tilknytning til omkringliggende trafikkområder med spesiell vekt på gangforbindelsene.

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 8 OFFENTLIG BEBYGGELSE

a) Bebyggelse

Området skal nyttes til barneskole. Tillatt bebygd areal er %-BYA=35% med gesimshøyde inntil 10m og mønehøyde inntil 14 m. Det kreves godkjent bebyggelsesplan for hele eller deler av området før byggemelding behandles.

b) Bebyggelse OP

Området er tomt for pumpehus til avløpsanlegget. Tomten skal ha kjøreadkomst fra Fv 477 over GS1.

Det er kun tillatt for kjøring i forbindelse med drift og vedlikehold av bygg og ledning med tilhørende pumper/ teknisk utstyr.

c) Utomhusplan

Før igangsettingstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 9 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

a) Bebyggelse eller anlegg

Innenfor felt F1 tillates etablert konstruksjoner og anlegg som vil være en naturlig del av områdenes funksjon som leke og aktivitets-område. Planutvalget kan gjøre unntak for bygning eller anlegg som inngår i områdets bruk som friområder. Opparbeidelse av slike anlegg skal skje så skånsomt som mulig, slik at eksisterende terreng og vegetasjon bevares i størst mulig utstrekning. Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.

b) Skjermvirkning

For felt F2 - F3 skal eksisterende vegetasjon og terreng søkes bevart som skjerm og randsone mot byggeområdene.

b) Skjøtsel

Ved skjøtsel av friområdene skal det tas særlig hensyn til arealenes betydning som viktige nærfrilufts-områder. Det skal også legges vekt på vegetasjonens funksjon som klimaskjermer og som visuelle skjermer og dens betydning for landskapsbildet i form av viktige randsoner, enkelttrær osv. Eventuelle grusstier skal opparbeides før brukstillatelse for boliger tillates.

§ 10 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a) Kanalisert kryss for hovedsamlevei og bussholdeplasser

Avkjørsel for VEI1 fra Fv.477/VEI A skal opparbeides som kanalisert kryss. Bussholdeplasser ved Fv.477/VEI A skal opparbeides for begge retninger. Byggeplaner for dette skal godkjennes av Statens Vegvesen Akershus før igangsetting kan skje.

b) Kjøreveg, avkjørsler

VEI 1 og fremtidig gang- og sykkelveg langs Fv. 477 er avsatt som offentlig område og er åpne for allmenn ferdsel. VEI 1 må opparbeides før utbygging kan skje. Det er ikke tillatt å etablere andre avkjørsler enn de som er vist på planen.

c) Fartsdempende tiltak

Offentlige kjøreveier skal opparbeides med fartsdempende tiltak i samråd med teknisk etat.

d) Tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon

Ved opparbeidelse av gang-/sykkelveg skal det tas hensyn til eksisterende terreng og vegetasjon, herunder det tilstøtende friområdets funksjon som visuell skjerm og randsone mot byggeområdene.

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Opparbeidelse av kanalisert kryss for Fv 477 og VEI 1

Kanalisert kryss mellom Fv 477 og regulert hovedsamlevei VEI 1 må ferdigstilles innen 01.07.2000.

b) Opparbeidelse av gang-/sykkelvei langs Fv 477

Gang-/sykkelveg fra regulert kryss med Fv 477 frem til Rv 2 ved Rødkrysset med tilknytning til eksisterende gangveisystem må ferdigstilles innen 01.07.2000.

Gang-/sykkelveg fra regulert kryss ved Fv. 477 og fram til gang-/sykkelveg ved Tomteråsen/Udnes skal være ferdigstilt innen 1.8.2001 eller senest når det er bygd maksimum 400 boliger på boligfeltet.

c) Opparbeidelse av busslommer

Regulerte busslommer for begge kjøreretninger ved det regulerte kryss mellom Fv 477 og VEI 1 må ferdigstilles innen 01.07.2000.

d) Ferdigstillelse av barneskole

Barneskolen skal være ferdigstilt når det er bygd maksimum 150 boliger på boligfeltet og senest innen 1. aug. 2000.

e) Opparbeidelse av vei og gang-/sykkelveg innen B1-B3

Vei med gang-/sykkelvei skal ferdigstilles frem til B1-områdets avkjørsel innen 01.07.2000. Før igangsettingstillatelse gis innen områdene B2 og B3 skal vei med gang-/sykkelvei være opparbeidet fram til områdenes avkjørsel.

f) Ferdigstillelse av barnehage

Et barnehagetilbud skal være etablert i et permanent bygg når det er bygget maksimum 100 boliger på boligfeltet.



g) Ferdigstillelse av idrettshall

Idrettshall skal være ferdig ferdigstilt senest når det er bygd maksimum 150 boliger på boligfeltet og senest innen 1. aug. 2001.

h) Ferdigstillelse av nærmiljøanlegg

Et av nærmiljøanleggene skal lokaliseres i tilknytning til sentrumsområdet/skoleanlegget. Dette nærmiljøanlegget skal være ferdigstilt senest når det er bygd 150 boliger, dvs. samtidig med skoleanlegget.

i) Ferdigstillelse av dagligvarebutikk og kafè.

Dagligvarebutikk og kafè skal være ferdigstilt senest når det er bygd 300 boliger på boligfeltet.

INNHALDSFORTEGNELSE:

§ 1.	FORMÅL.....	2
§ 2.	ORGANISASJON - OPPGAVER OG ANSVARSFORDELING	2
§ 2.1.	STYRET I VELFORENINGEN	2
§ 2.1.1.	Oppgaver og Ansvar for Styret i Velforeningen.....	2
§ 2.1.1.1.	Leder av Velforeningen - Oppgaver og Ansvar	3
§ 2.1.1.2.	Nestleder i Velforeningen - Oppgaver og Ansvar	3
§ 2.1.1.3.	Kasserer i Velforeningen - Oppgaver og Ansvar	3
§ 2.1.1.4.	Styremedlem 1 og 2 - Oppgaver og Ansvar	3
§ 2.2.	ARRANGEMENTSKOMITÉ	3
§ 2.2.1.	Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar.....	3
§ 2.2.1.1.	Leder Arrangementskomité – Oppgaver og ansvar	3
§ 2.2.1.2.	Nestleder i Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar.....	4
§ 2.2.1.3.	Sekretær i Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar.....	4
§ 2.2.1.4.	Kasserer i Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar	4
§ 2.2.1.5.	Øvrige medlemmer i Arrangementskomiteen - Oppgaver og Ansvar	4
§ 2.3.	ARBEIDSUTVALG	4
§ 2.3.1.	Leder Arbeidsutvalg	4
§ 2.4.	ANDRE UTVALG/KOMITEER	4
§ 2.4.1.	Andre utvalg/komiteer - Oppgaver og Ansvar	4
§ 2.5.	VALGKOMITÉ	4
§ 2.6.	DUGNADER	4
§ 3.	MEDLEMMER – PLIKTER OG RETTIGHETER	5
§ 3.1.	MEDLEMSKAP.....	5
§ 3.2.	MEDLEMSPLIKTER	5
§ 3.2.1.	Medlemskontingent.....	5
§ 3.3.	MEDLEMSRETTIGHETER.....	5
§ 4.	ÅRSMØTE	5
§ 4.1.	SAMMENSETNING	5
§ 4.2.	INNKALLING	6
§ 4.3.	AGENDA	6
§ 4.4.	VALG	6
§ 4.4.1.	Styre i Neskollen Vel.....	6
§ 4.4.2.	Arrangementskomité.....	6
§ 4.4.3.	Leder Arbeidsutvalg	6
§ 4.4.4.	Regnskap og Revisjon	7
§ 4.4.5.	Valgkomité.....	7
§ 4.5.	GJENNOMFØRING AV VALG	7
§ 4.6.	ANDRE AVSTEMNINGER	7
§ 4.7.	HÅNDTERING AV INNKOMNE SAKER.....	7
§ 4.8.	EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE	7
§ 4.9.	ÅRSMØTEPROTOKOLL	7
§ 5.	MEDLEMSMØTER	7
§ 6.	ØKONOMI.....	7
§ 6.1.	DISPONERING AV VELFORENINGENS BANKKONTI.....	7
§ 6.2.	REGNSKAP OG REVISJON	8
§ 6.2.1.	Resultatregnskap	8
§ 6.2.2.	Balanse.....	8
§ 6.3.	BUDSJETT	8
§ 6.4.	STYREHONORAR.....	8
§ 7.	VEDTEKTSENDRINGER.....	8
§ 8.	FELLESAREALER.....	8
§ 8.1.	DEFINISJONER	8
§ 8.2.	BRUK.....	8
§ 8.3.	VEDLIKEHOLD M.M.	9
§ 8.4.	SALG, BORTLEIE M.V.....	9
§ 8.5.	NÆRMERE OM BRUK AV FELLESAREALENE	9



§ 1. FORMÅL

Neskollen velforening har som formål å forvalte foreningens arealer til beste for medlemmene samt å ivareta medlemmenes interesser overfor myndigheter i saker som angår alle i fellesskap.

§ 2. ORGANISASJON - OPPGAVER OG ANSVARSFORDELING

Velforeningen er organisert med et Årsmøte, Styret i Velforeningen, Arrangementskomité og ett Arbeidsutvalg. Det er et mål at det i størst mulig grad skal arbeides ”på tvers” mellom de forskjellige organer i velforeningen, for på den måte å sikre en optimal utnyttelse av ressursene. Det er i tillegg en målsetting at utvalg og komiteer settes sammen av representanter fra hele Neskollen dersom ikke annet er spesifisert i disse vedtekter.

Årsmøtet er Neskollen Vels høyeste organ hvor alle medlemmer har møte- og stemmerett. Årsmøtet velger styre, leder for arbeidsutvalg, Arrangementskomité, og valgkomité i tråd med disse vedtekter.

Andre utvalg kan også opprettes etter behov av det til enhver tid sittende styre. Det er alltid styret som er besluttende og ansvarlig for de valg som blir tatt

Neskollen velforening sin virksomhet skal være åpen for alle medlemmer som ønsker innsyn. Med unntak av enkeltsaker som er av en slik art at styret finner det hensiktsmessig å begrense innsyn, skal det tas sikte på å bekjentgjøre referater fra styremøter, utvalgsmøter, komitémøter og medlemsmøter enten ved bruk av Internett eller gjennom informasjons-skriv.

§ 2.1. Styret i Velforeningen

Styret har det overordnede ansvaret for å lede den daglige drift og sikre forsvarlig forvaltning av foreningens formuesverdier. Styret representerer velforeningen utad.

Styret skal behandle saker i møte med mindre leder finner at saken kan forelegges skriftlig eller på annen betryggende måte.

Styret består av Leder, Nestleder, Kasserer, Sekretær, Styremedlem 1, Styremedlem 2.

I tillegg skal det velges 2 varamedlemmer til styret. Varamedlemmene har ikke stemmerett med mindre de trer inn ved ett av de faste styremedlemmenes fravær.

Styret skal innstille medlemmer overfor årsmøte når disse står på valg. Innstilling av leder og nestleder skal foretas ved opptelling av stemmer, hvor de med flest stemmer blir innstilt.

Leder har dobbeltstemme på styremøtene. Nestleder er lederens stedfortreder på styremøter og ved annen representasjon hvor leder er forhindret fra å møte, dog uten dobbeltstemme i styresammenheng.

Styret er beslutningsdyktig når leder eller nest leder og halvparten av styrets stemmeberettigede er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Dersom et styremedlem er forhindret fra å delta i møtet skal det enkelte medlem melde forfall og påse at varamedlem innkalles.

Sak i møte skal forberedes og fremlegges på en slik måte at styre har et betryggende beslutningsgrunnlag.

Det enkelte medlem kan kreve møtebehandling og innkalle til møte.

Dersom særlige grunner foreligger kan et styremedlem trekke seg ut eller avsettes før utløpet av valgperioden. Ved avsettelse kreves to/tredjedels (2/3) flertall av styrets stemmeberettigede.

Styret kan bestemme styremedlem(er) som inhabil i enkelt saker, dette må referatføres.

§ 2.1.1. Oppgaver og Ansvar for Styret i Velforeningen

Styret skal utarbeide en handlingsplan for sin virksomhet som følges opp på styremøtene. Det skal til enhver tid finnes en HMS plan for velforeningens virksomhet. Denne skal være lett tilgjengelig på foreningens nettside.

Velforeningen disponerer feltes fellesarealer herunder lekeplasser ihht. oversikt gitt i eget vedlegg til disse vedtekter. Styret skal forvalte foreningens arealer til beste for medlemmene og har ansvaret for at områdene følger offentlige krav hva sikkerhet og utforming angår. Forvaltning av områdene ledes av velforeningens styre.

Styret skal ivareta medlemmenes interesser overfor offentlige myndigheter og andre institusjoner i saker som angår alle i fellesskap. Styret står fritt til å fordele arbeidsoppgaver mellom styremedlemmene ut i fra forutsetninger og evne. Det er i hovedsak leders oppgave å sørge for en god arbeidsfordeling som passer styrets sammensetting fra år til år.



§ 2.1.1.1. Leder av Velforeningen - Oppgaver og Ansvar

Leder har hovedansvaret for aktiviteten i Styret.

Leder kan delegere oppgaver til medlemmer i styret som denne finner det passende. Det ansvar som er pålagt leder kan ikke leder fraskrive seg.

§ 2.1.1.2. Nestleder i Velforeningen - Oppgaver og Ansvar

Nestleder er lederens stedfortreder på styremøter og ved annen representasjon hvor leder er forhindret fra å møte, dog uten dobbeltstemme i styresammenheng. Sekretær i Velforeningen - Oppgaver og Ansvar

Sekretæren skal skrive referater fra styremøtene og distribuere disse. .

Sekretæren skal bistå leder med å få inn informasjon til styremøtene.

§ 2.1.1.3. Kasserer i Velforeningen - Oppgaver og Ansvar

Skal stå for økonomistyring etter gjeldende interne og offentlige krav.

Kasserer er den i styret som sammen med leder skal ha innsynsrett og disposisjonsrett for velforeningens bankkonti. Se for øvrig § 6.1.

Skal holde medlemsregistret oppdatert.

§ 2.1.1.4. Styremedlem 1 og 2 - Oppgaver og Ansvar

Ordinære styremedlemmer skal ta del i det alminnelige styrearbeid og bidra til å ivareta medlemmenes interesser innenfor styrets forvaltningsområde.

§ 2.2. Arrangementskomité

Arrangementskomiteen består av leder, nestleder, kasserer, sekretær og eventuelle komitémedlemmer som velges på Årsmøtet i Neskollen velforening. I perioden mellom årsmøtene rapporterer komiteen ved behov til Styret.

§ 2.2.1. Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar

Arrangementskomiteen skal tilrettelegge fellesarrangementer for Neskollens beboere. Den kan også yte bistand til arrangementer iverksatt av andre når dette er til beboernes interesse.

Komiteen behandler søknader om dette i egne møter uavhengig av Styret i Velforeningen. Ved større arrangementer skal Styret rådføres.

Komiteen legger frem årsrapport, regnskap og budsjett for styret.

Komiteen får etter søknad bevilget midler over velforeningens budsjett, men må selv søke å fremskaffe egne inntekter utover dette, dog ikke ved egen medlemskontingent. Komiteen skal utarbeide en oversikt som viser planlagte arrangementer i perioden mellom årsmøtene. Det skal tas høyde for å kunne arrangere mindre arrangementer som ikke er med i denne planen, dersom slike behov skulle oppstå. Ved større ikke planlagte arrangementer plikter de øvrige organer i velforeningen å bistå komiteen.

§ 2.2.1.1. Leder Arrangementskomité – Oppgaver og ansvar

Leder av Arrangementskomiteen som er valgt på Årsmøtet i Neskollen velforening.

Har hovedansvaret for aktiviteten i Arrangementskomiteen og skal innkalle til komitémøter og fremskaffe nødvendig dokumentasjon til disse.

Følger opp Arrangementskomiteens eksterne avtaler og skal stå for komiteens offentlige kommunikasjon.

Skal stå for delegering og oppfølging av de oppgaver og det ansvar som Arrangementskomiteen er pålagt ihht. disse vedtekter.

Skal rapportere komiteens aktiviteter til styret og følge opp komiteens medlemmer.

Leder i Arrangementskomiteen har møte- og talerett i styremøter i Neskollen velforening hvor saker angående Arrangementskomiteen tas opp. Styret plikter å sende innkalling til styremøter hvor slike saker skal behandles.



§ 2.2.1.2. **Nestleder i Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar**

Er stedfortreder for leder i Arrangementskomiteen i dennes fravær.

§ 2.2.1.3. **Sekretær i Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar**

Sekretæren skal skrive referater fra komitémøter og distribuere disse til komitémedlemmene.

§ 2.2.1.4. **Kasserer i Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar**

Skal stå for regnskapsføring og økonomistyring for de midler som tildeles Arrangementskomiteen samt for de midler som komiteen mottar på annen måte.

Skal overlevere godkjent regnskap og budsjett for å legge ved innkalling til årsmøtet samt presentere dette på årsmøtet.

§ 2.2.1.5. **Øvrige medlemmer i Arrangementskomiteen - Oppgaver og Ansvar**

Komitémedlemmer skal ta del i komiteens aktiviteter etter behov.

§ 2.3. **Arbeidsutvalg**

Arbeidsutvalget skal bistå styret i Velforeningen med å utføre praktiske oppgaver. Arbeidsutvalget består av en leder som velges på årsmøtet i Neskollen velforening og det antall medlemmer som det sittende styret til enhver tid finner påkrevd.

§ 2.3.1. **Leder Arbeidsutvalg**

Skal stå for delegering og oppfølging av de oppgaver som til enhver tid pålegges arbeidsutvalget inkludert det ansvar som arbeidsutvalget er gitt av sittende styre.

§ 2.4. **Andre utvalg/komiteer**

Styret i Velforeningen kan ut fra egne vurderinger nedsette utvalg og/eller komiteer bestående av medlemmer i Neskollen velforening i saker som krever dette.

§ 2.4.1. **Andre utvalg/komiteer - Oppgaver og Ansvar**

Styret i Velforeningen skal utarbeide utkast til mandat for disse utvalg og/eller komiteer før medlemmer utvelges. Mandatet skal beskrive utvalgets/komiteens formål, arbeidsoppgaver, rapporteringsrutiner, navngi medlemmer med evt. ansvarsområder, og utvalgets/komiteens levetid.

Utvalg og/eller komiteer nedsatt av Styret i Velforeningen handler ut fra godkjent mandat etter vedtak fra Styret i Velforeningen. Leder i Velforeningen og ett fast styremedlem må signere et slikt mandat før det kan tre i kraft.

Midler til å gjennomføre aktuelle oppgaver i tråd med gjeldende mandat tildeles ved styrevedtak ut fra Velforeningens økonomi samt Utvalgets kostnadsestimat for oppgaven. Utvalget kan selv søke å få andre tilskudd utover dette.

§ 2.5. **Valgkomité**

Valgkomité velges på Årsmøtet i Neskollen velforening.

Valgkomiteen skal sørge for oppnevning av navngitte kandidater før aktuelt Årsmøte til de verv som til enhver tid er på valg.

Valgkomiteen skal forestå presentasjon av kandidater og bistå ved gjennomføring av valg på Årsmøtet i tråd med disse vedtekter.

§ 2.6. **Dugnader**

Arbeidsutvalget legger til rette for de dugnader som anses hensiktsmessige av styret i Neskollen Velforening: Deltakelse i ovenstående dugnadsvirksomhet gir rett til reduksjon i etterfølgende års medlemskontingent (se § 3.2.1). Dugnadene skal omfatte rydding og vedlikehold på Neskollen velforening sine fellesområder inklusive lekeplasser og øvrige områder hvor Velforeningen har interesser, etter anvisning fra Arbeidsutvalget.

Det skal legges til rette for at alle medlemmer i Neskollen velforening kan yte sitt bidrag på dugnad.

Deltakelse på dugnad skal registreres av styrets kasserer. Som deltakelse på en dugnadsdag regnes innsats etter anvisning fra Arbeidsutvalget fra minst en voksen pr. boenhet pr. dag.



§ 3. **MEDLEMMER – PLIKTER OG RETTIGHETER**

§ 3.1. **Medlemskap**

Som medlem i Neskollen Velforening regnes eier av boenheter/eiendommer på Neskollen boligfelt og alle dets delfelt som har oppfylt sine medlemsplikter i tråd med disse vedtektene. Utleieleiligheter knyttet til eneboliger regnes i denne sammenheng ikke som boenhet.

Som eier regnes den privatperson eller juridiske enhet som i grunnboken er registrert som eier av enhver boenhet/eiendom på Neskollen boligfelt og eller dets delfelt. Denne kan under ingen omstendighet overføre medlemsplikter til eventuelt leietager med unntak av dugnadsdeltagelse.

Medlemskapet er pliktig.

Medlemskontingent refunderes ikke ved overdragelse av boenhet/eiendom, men medlemskapet overføres ny eier fra og med dato for overdragelsen.

§ 3.2. **Medlemsplikter**

Medlemmer er pliktig til å betale den til enhver tid gjeldende årskontingent, som fastsatt av Årsmøtet.

Medlemmer plikter å melde overføring av sitt medlemskap ved eiendomsoverdragelse med angivelse av ny eier og dato for overdragelsen.

Medlemmer plikter å opptre på en slik måte at Neskollen velforening sine fellesarealer opprettholder den standard som er i alle beboeres interesse samt å håndtere alt utstyr som er på disse på hensiktsmessig måte slik at unødig slitasje og skade ikke oppstår.

§ 3.2.1. **Medlemskontingent**

Medlemskontingenten fastsettes hvert år av årsmøtet.

Kontingenten faktureres etter det styret anser som mest hensiktsmessig og så raskt som mulig etter gjennomført årsmøte.

Deltagelse på foregående års dugnad gir reduksjon i medlemskontingenten basert på registrert dugnadsinnsats. Det tilligger det enkelte medlem å forsikre seg om at dugnadsinnsats blir registrert og at man mottar kvittering for dette. Reduksjon for dugnad fastsettes hvert år av årsmøtet.

§ 3.3. **Medlemsrettigheter**

Alle medlemmer av Neskollen velforening har rett til opphold på og hensiktsmessig bruk av Neskollen velforening sine fellesområder, inklusive lekeplasser.

Alle medlemmer av Neskollen velforening kan benytte seg av de tjenester som kan tilbys gjennom Neskollen velforening i form av medlemstilbud eller rimelig utlån av det utstyr og de maskiner som Neskollen velforening til enhver tid råder over.

Alle medlemmer av Neskollen velforening som har oppfylt sine medlemsforpliktelser i tråd med disse vedtekter har møte- og stemmerett på årsmøtet og eventuelle medlemsmøter.

Stemmeberettiget medlem har på årsmøtet og eventuelle medlemsmøter en stemme pr. eiendom. Hvis en eiendom består av flere boenheter har hver boenhet medlemsplikt og stemmerett. Unntatt fra dette er utleieleiligheter i eneboliger.

§ 4. **ÅRSMØTE**

§ 4.1. **Sammensetning**

Årsmøtet er Neskollen velforenings høyeste organ. Årsmøtet skal avholdes i løpet av 1. kvartal hvert år. Styret i velforeningen har ansvar for å planlegge og kalle inn til møtet.

Årsmøtet er sammensatt av møteberettigede medlemmer av Neskollen velforening.

På Årsmøtet kan stemmeberettigede medlemmer stille med fullmakt fra andre stemmeberettigede som er forhindret fra å møte. Hvert stemmeberettiget medlem har en stemme samt mulighet til å benytte seg av maksimum 2 fullmakter.



§ 4.2. Innkalling

Innkalling til Årsmøte skal skje minst 4 uker før møtedato.

Innkallingen skal inneholde frist for innmelding av saker. Ut over den faste agenda kan Årsmøtet kun ta opp til behandling de forslag som er meldt inn innen fristen i innkallingen. Forslag skal foreligge skriftlig

Innkallingen skjer ved informasjon på velforeningens hjemmeside (www.neskollen.no) og annonsering i lokalavisen.

Vedlegg til innkallingen legges ut på nettsiden så snart de er ferdige etter innkalling (årsmøteagenda, årsberetninger, regnskap, budsjett, innkomne saker med nødvendig underlag) gjøres tilgjengelig på velforeningens hjemmeside.

§ 4.3. Agenda

Årsmøtet skal som et minimum behandle:

- Godkjenning av innkalling og agenda
- Valg av møteleder, referenter, 2 møtedeltagere til å signere møteprotokoll og et tellekorps
- Årsberetninger
- Regnskap / Budsjett
- Medlemskontingent og styrehonorarer
- Styrebehandlede saker (vedlagt innkalling)
- Godkjente innkommende saker
- VALG (Styre, AU-leder, Arrangementskomité, revisorer, valgkomité)

§ 4.4. VALG

§ 4.4.1. Styre i Neskollen Vel

Leder	(Varighet: 2 år)	1. Styremedlem	(Varighet: 2 år)
Nestleder	(Varighet: 2 år)	2. Styremedlem	(Varighet: 2 år)
Kasserer	(Varighet: 2 år)	1. Varamedlem	(Varighet: 1 år)
Sekretær	(Varighet: 2 år)	2. Varamedlem	(Varighet: 1 år)

Det skal alltid sikres overlappende varighet slik at man opprettholder en viss kontinuitet.

Valgkomiteen skal fremlegge kandidater for årsmøtet.

Benkeforslag kan aksepteres dersom foreslått kandidat er til stede og bekrefter at vedkommende ønsker å stille til valg.

§ 4.4.2. Arrangementskomité

Leder	(Varighet: 2 år)	Sekretær	(Varighet: 2 år)
Nestleder	(Varighet: 2 år)	1. Komitémedlem	(Varighet: 2 år)
Kasserer	(Varighet: 2 år)	2. Komitémedlem	(Varighet: 2 år)

Det skal alltid sikres overlappende varighet slik at man opprettholder en viss kontinuitet.

Valgkomiteen skal fremlegge kandidater for årsmøtet.

Benkeforslag kan aksepteres dersom foreslått kandidat er til stede og bekrefter at han ønsker å stille til valg.

§ 4.4.3. Leder Arbeidsutvalg

Leder for arbeidsutvalg velges for 2 år.

Valgkomiteen skal fremlegge kandidat for årsmøtet.

Benkeforslag kan aksepteres dersom foreslått kandidat er til stede og bekrefter at han ønsker å stille til valg.



§ 4.4.4. Regnskap og Revisjon

Hovedregnskap for Neskollen Velforening skal utføres av autorisert regnskapsfører.

Revisjon av regnskap skal utføres av offentlig godkjent revisor og revisorrapport skal fremlegges styret. Videre skal det alltid søkes om momsrefusjon.

§ 4.4.5. Valgkomité

Valgkomiteen skal bestå av tre medlemmer hvorav minst ett skal fortsette fra foregående år og går inn som leder av komiteen.

Sittende valgkomité skal fremlegge kandidater for årsmøtet.

Benkeforslag kan aksepteres dersom foreslått kandidat er til stede og bekrefter at han ønsker å stille til valg.

§ 4.5. Gjennomføring av valg

Alle valg avgjøres med simpelt flertall.

Et tellekorps utpekes blant de fremmøtte på årsmøtet.

Valg av medlemmer til styre, Arrangementskomité og leder for arbeidsutvalg skal skje ved håndsopprekning/visning av utdelte stemmesedler.

§ 4.6. Andre avstemninger

Alle vedtak med unntak av vedtektsendringer, jf. § 7, samt vedtak etter § 8.4, 2. ledd, avgjøres med simpelt flertall.

Stemmegivning skjer ved håndsopprekning/visning av utdelte stemmesedler.

§ 4.7. Håndtering av innkomne saker

Saker meldt inn til styret innen gjeldende frist før årsmøtet tas opp til behandling i Neskollen velforening sitt styre som på årsmøtet presenterer saken og fremlegger sin innstilling hvorpå forslagsstiller kan gi sin kommentar.

Det skal så stemmes over forslaget i tråd med § 4.6.

§ 4.8. Ekstraordinært Årsmøte

Hvis 25 % av medlemmene krever det, eller Styret i Neskollen velforening selv finner det nødvendig, skal styret innkalle til ekstraordinært Årsmøte. Innkallelse skjer etter samme frister og rutiner som det ordinære (se § 4.2). Ekstraordinært Årsmøte kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallingen og som er grunnlaget for denne.

Ekstraordinært Årsmøte har samme sammensetning som ordinært i tråd med disse vedtekter, § 4.1.

§ 4.9. Årsmøteprotokoll

Årsmøteprotokoll skal føres av referentene og signeres av de valgte møtedeltagerne innen 1 uke etter årsmøtedato.

§ 5. MEDLEMSMØTER

Styret i Neskollen velforening kan innkalle til medlemsmøter etter behov.

Skriftlig innkalling med sakliste og informasjon som funnet påkrevd, skal sendes ut senest en uke før møtedato.

Medlemsmøter kan ta saker opp til avstemning der dette finnes påkrevd av styret og ellers er i tråd med gjeldende vedtekter eller avtaler.

Møteleder er leder i Neskollen velforening eller den han utpeker.

Vedtak fattes med simpelt flertall blant de fremmøtte medlemmer og stemmeavgivning skjer ved håndsopprekning.

§ 6. ØKONOMI

§ 6.1. Disponering av velforeningens bankkonti

Velforeningens bankkonti disponeres av velforeningens leder og kasserer og evt. stedfortredere for disse.

Transaksjoner, som uttak fra eller overføringer mellom velforeningens bankkonti, krever attestering fra fungerende leder og kasserer.

**§ 6.2. Regnskap og Revisjon**

Hovedregnskap for Neskollen Velforening skal utføres av autorisert regnskapsfører.

Revisjon av regnskap skal utføres av offentlig godkjent revisor og revisorrapport skal fremlegges styret.

Videre skal det alltid søkes om momsrefusjon.

Regnskapsåret går fra 1. januar til 31. desember.

Et resultatregnskap og balansen pr. 31. des. skal presenteres for godkjenning av årsmøtet i Neskollen velforening og skal være en del av dokumentasjonen vedlagt innkallingen til årsmøtet.

§ 6.2.1. Resultatregnskap

Resultatregnskapet skal presentere inntekter og utgifter.

Antall poster som presenteres kan variere, men som et minimum skal medlemskontingent, styrehonorarer, møtekostnader (kjøregodtgjørelser etc.) og rekvisita presenteres med egne linjer i regnskapet som forelegges årsmøtet.

Øvrige poster fremlegges ut fra hva styret ser som hensiktsmessig, enten knyttet til spesielle forhold eller spesielle bevegelser i løpet av regnskapsåret.

§ 6.2.2. Balanse

Balansen skal vise Neskollen velforening sine verdier med kontobeholdninger på bankkonti, eiendeler, utestående fordringer og evt. gjeld.

§ 6.3. Budsjett

Budsjett skal presenteres for godkjenning av årsmøtet i Neskollen velforening og skal være en del av dokumentasjonen vedlagt innkallingen til årsmøtet.

Budsjettet skal settes opp basert på tidligere erfaringer samt etter innspill fra komiteer og utvalg for øvrig. Budsjettet bør presenteres i en egen kolonne ved siden av resultatregnskapet.

§ 6.4. Styrehonorar

Styrehonorar fastsettes på årsmøte i forbindelse med godkjenning av budsjettet.

Ut over dette dekkes faktiske utgifter og annen godtgjørelse etter styrets til enhver tid fastsatte satser i henhold til budsjettet.

§ 7. VEDTEKTSENDRINGER

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer og må vedtas på ordinært eller ekstraordinært årsmøte. Endringene trer i kraft umiddelbart.

§ 8. FELLESAREALER**§ 8.1. Definisjoner**

Med fellesarealer menes i denne sammenheng følgende:

Alle arealer som i delfeltenes reguleringsbestemmelser er beskrevet som fellesarealer. Dette gjelder ikke sameienes fellesarealer, felles adkomstveier, parkeringshus og parkeringsarealer.

Øvrige arealer som Neskollen velforening erverver og/eller tar et ansvar for.

Øvrige arealer som Neskollen velforening har en interesse i på vegne av medlemmene.

§ 8.2. Bruk

Alle medlemmer av Neskollen velforening har lik rett til å benytte fellesarealene. Denne retten innbefatter både ferdsel og opphold.

Det er ikke anledning til å gjennomføre tiltak på fellesarealet som begrenser mulighetene for ferdsel og opphold, med mindre det er innhentet tillatelse til dette fra Styret.

Områdene skal også kunne benyttes av andre på de samme vilkår, med mindre dette skaper unødig ulempe for omkringliggende eiendommer eller velforeningen.

**§ 8.3. Vedlikehold m.m.**

Det er alle medlemmers ansvar å behandle fellesområdene slik at unødig skade og slitasje ikke forekommer. Forhold som medfører behov for reparasjon e.l. skal snarest meldes til styret.

Styret har ansvar for nødvendig tilsyn og vedlikehold av fellesarealene ihht. Internkontrollforskriften.

§ 8.4. Salg, bortleie m.v.

Styret har myndighet til å forvalte områdene til fellesskapets beste. I dette ligger også at man kan beslutte tiltak som kan endre områdets beskaffenhet, tilgjengelighet eller areal.

Salg, annen overdragelse eller bortleie av ett eller flere fellesareal skal forelegges Årsmøtet (evt. ekstraordinært årsmøte) hvor saken avgjøres med 2/3 flertall. Det samme gjelder ved tiltak som i vesentlig grad vil øke kostnadene ved å forvalte området.

§ 8.5. Nærmere om bruk av fellesarealene

Ved bruk av arealene skal det tas hensyn til omkringliggende eiendommer og andre som oppholder seg på området, spesielt barn. Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova), Lov om hundehold (hundeloven), og Lov om vern mot forurensninger og om avfall (Forurensningsloven) samt Plan og bygningsloven Kap. XVII. Ymse bestemmelser, samt kommunale vedtekter og forskrifter skal etterfølges.

Blant annet gjelder at hunder skal holdes i bånd i perioden 1.april - 20.august, og når det er husdyr på beite.

Det er ikke adgang til å benytte arealer som har funksjon som lekeplass eller oppholdsområde (med benker e.l.) til lufting av hunder eller katter.

Søknad om felling av trær skal forelegges Styret og eiere av tilstøtende eiendommer i forkant.

Det er ikke adgang til å sette opp anlegg (hekker, gjerder, trær, busker o.l.) som begrenser medlemmenes tilgang til området, med mindre det er innhentet samtykke fra Styret.

Eventuelle overtredelser av foranstående, og som også er en overtredelse av norsk lov, vil bli vurdert politianmeldt. Denne avgjørelsen tas av Styret.



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 eiendom (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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først



9 av 10

boligselgere kjøper boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av bruktbolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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.

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

8. 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.

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 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: Herkulesvegen 98
2165 HVAM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kløfta
Saksbehandler: Lise Blomberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 922 04 164
E-post: lise.blomberg@aktiv.no

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: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre