



aktiv.

Steinbukken 56, 2165 HVAM

**Flott, nyere 3-roms
selveierleilighet sentralt på
Neskollen med tilhørende carport.
Uinnredet loft. Lave felleskost.**



Eiendomsmegler / Partner MNEF

Iris Therese Asak

Mobil 975 98 015

E-post iris.asak@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Total ink omk.: Kr 3 790 000,-
Felleskostn.: Kr 2 895,-
Selger: Svend Christer Hjalmar Mårtensson

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2022
BRA-i/BRA Total 71/76 kvm
Tomtstr.: 13743.2 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 79, bnr. 488
Snr. 27
Oppdragsnr.: 1204260018

Flott, nyere 3-roms selveierleilighet med tilhørende carport. Uinnredet loft.

Velkommen til denne moderne leiligheten på populære Neskollen, som passer både for familier og nyetablerere.

Denne 3-roms leiligheten ligger i et rolig og trygt nabolag med nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker.

Offentlig transport er lett tilgjengelig.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark.

Leiligheten har en god planløsning med entré, stue, kjøkken, to soverom, bad og bod.

Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer, og badet har varmekabler og dusjvegger i herdet glass.

MERK: Kjøper kan, om ønskelig, søke bruksendring og åpne/innrede loftet. Se seksjoneringstegninger i prospekt. Rørøpplegg er klargjort til bjelkelag.

Balkongen på 12 m² har utgang fra stuen til fin uteplass.

Det er også en bod i bakkeplan på 5 m² og tilhørende carport i rekke.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	41
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	62
Budskjema	90

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 71 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 76 kvm

TBA: 22 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 71 kvm Entré, gang, stue, kjøkken, bad, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

22 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Boligbygg med flere boenheter

Innvendig romhøyde på opptil 2,45 meter i stue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13743.2 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen.

Beliggenhet

Steinbukken 56 ligger i det familievennlige nabolaget Neskollen, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Området er kjent for sin opplevde trygghet, og et godt naboskap.

Neskollen tilbyr gode turmuligheter med nærhet til skog og mark. Dette gjør området ideelt for de som ønsker å nyte naturen og samtidig ha ro og fred.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Jupitervegen bussholdeplass kun 7 minutters gange unna, hvor linje 450 går. Årnes stasjon ligger 11 minutter unna med bil, og herfra kan man ta tog linje R14. Oslo Gardermoen er også lett tilgjengelig, med en kjøretid på 23 minutter.

For familier med barn finnes det flere skoler i nærheten. Neskollen skole, som har 487 elever fordelt på 24 klasser, ligger 1.2 km unna, mens Romerike International School ligger 1.7 km unna. Det er også flere ungdomsskoler og videregående skoler innen kort avstand, som Vormsund ungdomsskole og Nes videregående skole.

Dagligvarehandelen er praktisk med Rema 1000 Neskollen og Coop Extra Neskollen innen kort avstand, henholdsvis 1 km og 1.4 km unna. For de som har el-bil, finnes det ladepunkt ved Extra Neskollen.

Sport og fritidsaktiviteter er godt ivaretatt med Neskollen skøytebane-balløkke og Neskollen Idrettspark i nærheten, hvor man kan drive med ballspill, fotball og andre aktiviteter. Nes Arena Treningssenter er også tilgjengelig for de som ønsker å holde seg i form.

Servicemuligheter inkluderer AMFI Eurosenteret og Vitusapotek Vormsund, begge kun 9 minutter unna med bil, som gir tilgang til et bredt utvalg av butikker og tjenester.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Øvre Neskollen (1-5 år)

Neskollen Melkeveien barnehage (1-5 år)

Neskollen Tellusvegen barnehage (0-5 år)

Skolekrets

Tilhørighet:

Neskollen skole (1-7 kl.)

Romerike International School (1-10 kl.)

Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.)

Runni ungdomsskole (8-10 kl.)

Offentlig kommunikasjon

Bussholdeplass: Jupitervegen

Tog: Årnes stasjon

Fly: Oslo Lufthavn Gardermoen

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er en flermannsbolig med tekket saltak, fundamentert med støpt såle til faste masser.

Ytterveggene er i reisverk, utvendig kledd med panel.

Takkonstruksjonen er fra byggeåret og består av takstoler. Det er synlige luftespalter ved kontroll i gesimskasser.

Etasjeskillere er i trebjelkelag, trolig med påliggende selvbærende plater eller tregulv med påliggende overflategulv.

Boligen har fabrikkmalte trevinduer med isolerglass. Balkongdøren er fabrikkmalt med isolerglass, og ytterdøren er en fabrikkmalt slett dør med glassfelt.

Eiendommen har en balkong med utgang fra stuen og en inngangsbalkong, begge i trekonstruksjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Pågående sak mellom Sameiet och Trysilhus. Inget som har direkte tilknytning til selve leiligheten, men i.f.m. fellesanlegg tilhørende Sameiet.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Innhold

2. Etasje:

BRA-i 71 kvm: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, bod og 2 soverom

TBA 22 kvm: Terrasse og balkongareal

Bakkeplan:

BRA-e 5 kvm: Bod

MERK:

Kjøper kan, om ønskelig, søke bruksendring og åpne/innrede loftet.

Rørøpplagg er klargjort til bjelkelag, samt to vinduer på gavlvegg. Eventuelle takvinduer må ny eier søke om, og sette inn selv for egen regning.

Se nærmere informasjon fra Trysilhus, i det opprinnelige prospektet, som vil ligge tilgjengelig på visning.

Loftsetasjen kan innredes, iht. forslag i seksjoneringstegningene, så den får: Loftstue/ oppholdsrom, 1 soverom, trappegang, bad og bod.

Tiltaket krever søknad om ferdigattest til kommunen, etter ferdigstillelse. Både bruksendring og ferdigattest blir på kjøpers regning og ansvar.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra 2022 med hvite/profilerte fronter og laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med komfyrvakt og mekanisk avtrekk fra ventilator. Hvitevarer som oppvaskmaskin, ovn og induksjonstopp er integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Flislagt kabinbad fra 2022 med varmekabler i gulvet. Taket er malt. Badet er utstyrt med heldekkende servant på underskap, speil, belysning, vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Det er opplegg til vaskemaskin. Rommet har balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Eikeparkett og laminat i entré. Fliser på bad.

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.

Himling: Malte flater.

Leiligheten er utført med listefrie himlinger og alt listverk rundt vinduer og dører i leiligheten er sparklet og malt.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vannrør av pex og kobber fra 2022. Fordelerskap er plassert på badet. Det er Waterguard i benkeskap på kjøkken.

- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra 2022.

- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon med avtrekk fra våtrom og kjøkken, og tilførsel av frisk luft til oppholdsrom som soverom og stue.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2022, plassert på bod med sluk.

- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak åpent ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i teknisk rom.

Samsvarserklæring fra 2022 er fremlagt.

- Branntekniske forhold: Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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 regi av Sameie:

2025:

- Tette bakvegger på carport. Fordel med dette vil være mindre gjennomblåst med støv og skit, og mulig også hindre at fugler flyr inn og setter seg på takstoler (vi vet hva som skjer da) Til referanse så er dette gjort på det nedre feltet. Styrets innstilling er at dette skal gjennomføres i regi av sameiet ved å innhente tilbud på materialer evt arbeid. Dette ønsker vi, skal gjøres av profesjonelle aktører eller av snekkerkyndige på dugnad.

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke Telenor med bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Tilhørende carport.

Godt med gjesteparkering i området.

Selger har ikke elbillader - men infrastruktur er lagt opp i carportene.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Tryg Forsikring

Fremtind, polisenummer 8054220

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med elektriske varmekabler på badet. Fant ikke spesifikk informasjon om oppvarming i andre rom.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at kostnad pr. mnd for eget strømforbruk er ca. 400-600kr. i snitt pr. mnd.

Selger har ikke tegnet Norgespris på strøm.

Energimerke

C

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 790 000

Omkostninger kjøper

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

11 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

14 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 790 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 801 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 804 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Kommunale avgifter

Kr 13 600 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunngebyr renovasjon: kr 3010,20

Nedgravd avfallsbeholder: kr 1742,00

Vask av nedgravde beholdere: kr 312,50

Avløpsgebyr målt forbruk 25% mva: kr 602,40

Eiendomsskatt - bolig: kr 2243,00

Abonnementsgebyr avløp: kr 2952,28

Avløpsgebyr målt forbruk: kr 554,21

Akonto avløp: kr 1245,96

Totalt: kr 12120,39 (Prognose for 2026)

Eiendomsskatt

Kr 2 243 for år 2026

Informasjon om eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil

eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 846 322 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 385 289 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Årlig velforeningsavgift

Kr 3 000

Velforening

Neskollen velforening - pliktig medlemsskap.

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.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 2 895 kr i måneden
- Carport: 100 kr i måneden
- Felleskostnader: 2 320 kr i måneden
- TV/bredbånd: 475 kr i måneden
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.
- Kommunale avgifter faktureres normalt direkte til seksjonseier.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 895

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Kommentar fellesgjeld

Ingen lån registrert

Andel fellesformue

Kr 14 259

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Steinbukken

Organisasjonsnummer

928506266

Om sameiet

Sameiet Steinbukken er et sameie i Nes kommune. Selskapet har organisasjonsnummer 928506266. Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS.

Vedtatte saker:

- Sameiet dekker egenandel ved skade som følge av feil ved opprinnelig utførelse eller endring utført av faglærte med dokumentasjon. Egenandel som følge av feil utført av ufaglærte må dekkes av beboer. Skade som ikke dekkes av av forsikring må utbedres i sin helhet av beboer.

- Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne, og det tillates ikke mer enn 2 dyr pr boenhet. Beboer må ta hensyn til naboer med tanke på dyrehold. Det kan søkes styret om flere dyr.

- Som generelt vedlikehold av trapper og plattinger må alle beboere beise sine trapper og plattinger. Hvis dette ikke utføres vil kostnad for reparasjoner pga manglende vedlikehold tilfaller beboer.

- Det er tillatt å installere luft/luft varmepumpe i boligen. Før dette gjøres er det viktig å forsikre seg om at varmepumpen som skal installeres oppfyller de krav som er satt og at installasjonen gjøres korrekt. Boligeieren er selv ansvarlig for å sørge for at varmepumpen og installasjonen oppfyller de krav som er satt og plikter å følge disse. Sameiet v/Styret kan kreve at installasjonen blir fjernet om kravene ikke oppfylles. Installasjonen skal i sin helhet utføres av godkjent firma for slike installasjoner. Boligeieren er selv økonomisk ansvarlig for alle kostnader og utbedringer forbundet med varmepumpen. Herunder: Nødvendig vedlikehold på installasjonen utvendig, flytting / demontering i forbindelse med rehabilitering og annet nødvendig arbeid på fasaden, skader som er forårsaket av installasjonen på fasaden og utbedring av dette, skader som er forårsaket av installasjonen i gjennomføring i vegg og utbedring av dette. Ved fjerning av varmepumpen skal ytterveggen settes tilbake til sin opprinnelige stand. Krav til varmepumpe og installasjonen: Maksimalt tillatt støynivå på utedel er 45 dBa. Utedel skal plasseres på egen tomt/platting/balkong, ikke på sameiets eiendom. Ved montasje utenfor platting, skal det monteres et varmepumpe-hus i samme farge som fasaden. Utedel skal ikke monteres på vegg. Det skal benyttes bakkestativ med vibrasjonsdemping. Utvendig skal det benyttes sorte kanaler eller males i samme farge som bygg. Gjennomføring i vegg skal være av preakseptert løsning for TEK17-bygg. Kondensvann skal ledes til bakken.

- Utvendig fastmontert boblebad godtas ikke plassert på balkonger/plattinger eller private gressplener da disse generelt genererer mye støy som kan være generende for andre beboere.

- Foreslår maks 1 bil permanent på gjesteplass per husstand (i tillegg til plass i carport).

- Inngjerding av egen tomt skal maksimum være 90 cm høyt. Ellers skal retningslinjer på Vibbo eller i infobrosjyre følges.

- Kun beboere med fastadressen i Steinbukken kan sitte i styret.
- Styret setter retningslinjer slik at det blir utført likt på alle enheter.
- Kun tillatt gassgrill, elektrisk, og grill med lukket forbrenningskammer på veranda og platting.

Pågående saker:

- Det som har tatt mest tid for styret i 2024 er reklamasjonssakene mot Trysilhus. I forbindelse med disse sakene har styret leid inn Multiconsult for å utarbeide en uavhengig 3. parts rapport.
- Det er utført El-tilsyn av elektroanlegget på fellesområdet og i noen utvalgte leiligheter. Det ble oppdaget flere alvorlige avvik i kontrollen. Feilene som ble oppdaget i leilighetene vil vi ta videre som reklamasjon i alle leiligheter. Utbedring av disse avvikene er reklamert inn og oversendt elektroentreprenør for utbedring.
- For sesongen 2025 har styret innledet et samarbeid med Akershus Traktor for leasing av robotklippere for klipping av fellesarealer.
- Styret har videreført avtalen med Nes bygdeservice for snømåking og strøing av området, og med Kontroll og Rådgiving for årlig lovpålagt sprinkelkontroll av sprinkelanlegg i alle leiligheter.
- Styrets innstilling er at tette bakvegger på carport skal gjennomføres i regi av sameiet ved å innhente tilbud på materialer evt arbeid. Dette ønskes vi, skal gjøres av profesjonelle aktører eller av snekkerkyndige på dugnad.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen lån registrert på selskapet.

Sikringsordning fellesgjeld

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (21 500,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (354 156,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Tetting av bakvegger på carport skal gjennomføres i regi av sameiet. Styret setter retningslinjer slik at det blir utført likt på alle enheter.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Styregodkjennelse

Ingen krav til styregodkjennelse, kun eierskiftemelding til forretningsfører/sameiet.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne, og det tillates ikke mer enn 2 dyr pr boenhet. Beboer må ta hensyn til naboer med tanke på dyrehold. Det kan søkes styret om flere dyr.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Forpliktelser

Som generelt vedlikehold av trapper og plattinger må alle beboere beise sine trapper og plattinger.

Hvis dette ikke utføres vil kostnad for reparasjoner pga manglende vedlikehold tilfaller beboer.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.
Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i avsnittene ovenfor, men ikke utskifting av sluk på bad og balkonger, vinduer, veranda- og ytterdører til seksjonen.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Forretningsfører

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 79, bruksnummer 488, seksjonsnummer 27 i Nes kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3034/79/488/27:

15.12.2008 - Dokumentnr: 1006439 - Bestemmelse om veg

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Overført fra: Knr:3034 Gnr:79 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2008 - Dokumentnr: 1006439 - Best. om vann/kloakkledn.

Overført fra: Knr:3034 Gnr:79 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2008 - Dokumentnr: 1006439 - Elektriske kraftlinjer

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Overført fra: Knr:3034 Gnr:79 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2017 - Dokumentnr: 141301 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3034 Gnr:79 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2017 - Dokumentnr: 141339 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om beplantning

Overført fra: Knr:3034 Gnr:79 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2021 - Dokumentnr: 284666 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Elvia AS

Org.nr: 980 489 698

Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse og beplantning

Overført fra: Knr:3034 Gnr:79 Bnr:488

Gjelder denne registerenheten med flere

16.11.2021 - Dokumentnr: 1442026 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 27

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 116/4892

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ferdigattest for "nybygg av 3 bygg med til sammen 18 boenheter, samt boder, carporter og tilhørende uteområder, og støttemur" for adressene Steinbukken 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66 og 68, datert 28.11.2023.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse

Følger eldre reguleringsplan Neskollen felt B4 og B5 (plan-ID 023607010). Hoveddelen av eiendommen er regulert til boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse under feltnavn B4.1c. En mindre del er regulert til annen veggrunn - tekniske anlegg..
13.03.2007

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036, ikrafttredelse 19.03.2024. Et delareal på 15 097 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen berøres av hensynssone H320_1, som er en faresone for flomfare og dekker et areal på 43 kvadratmeter.

Berørte datasett:

Radonutsatt område

Adgang til utleie

"Ingen spesifikke regler tilgjengelig for denne kombinasjonen."

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på fastpris kr 39 900 av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

28 900 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

5 500 Opplysninger fra forretningsfører

3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

12 000 Tilretteleggingsgebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 107 100

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Iris Therese Asak

Eiendomsmegler / Partner MNEF

iris.asak@aktiv.no

Tlf: 975 98 015

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023

Torvet 5, 2000 Lillestrøm

Salgsoppgavedato

24.03.2026

Steinbukken 56

Nabolaget Neskollen - vurdert av 71 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Jupitervegen Linje 450	7 min 0.6 km
Årnes stasjon Linje R14	11 min 9.9 km
Oslo Gardermoen	23 min

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.) 487 elever, 24 klasser	16 min 1.2 km
Romerike International School (1-10 kl.) 184 elever, 6 klasser	22 min 1.7 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 380 elever, 16 klasser	10 min 8.7 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 421 elever, 25 klasser	14 min 11.5 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	5 min 4 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	14 min 11.3 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Neskollen	18 min
-----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

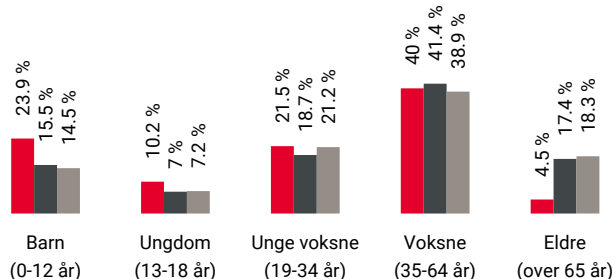
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Øvre Neskollen (1-5 år) 96 barn	6 min 0.5 km
Neskollen Melkeveien barnehage (1-5 år) 101 barn	14 min 1.1 km
Neskollen Tellusvegen barnehage (0-5 år) 96 barn	16 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Neskollen Post i butikk	14 min 1 km
Coop Extra Neskollen PostNord	18 min 1.4 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



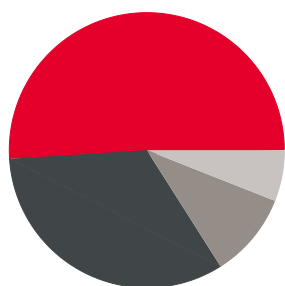
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 93/100

Sport

⚽	Neskollen skøytebane-balløkke	5 min	🚶
	Ballspill	0.4 km	
⚽	Neskollen Idrettspark	18 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	1.4 km	
🏊	Nes Arena Treningssenter	18 min	🚶
🏊	Spenst Årnes	11 min	🚗

Boligmasse



51% enebolig
33% rekkehus
10% blokk
6% annet

«Gode naboer og samhold.
Passer på hverandre»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Eurosenderet

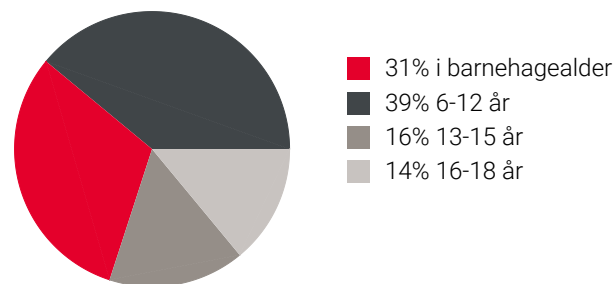
9 min 🚗



Vitusapotek Vormsund

9 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

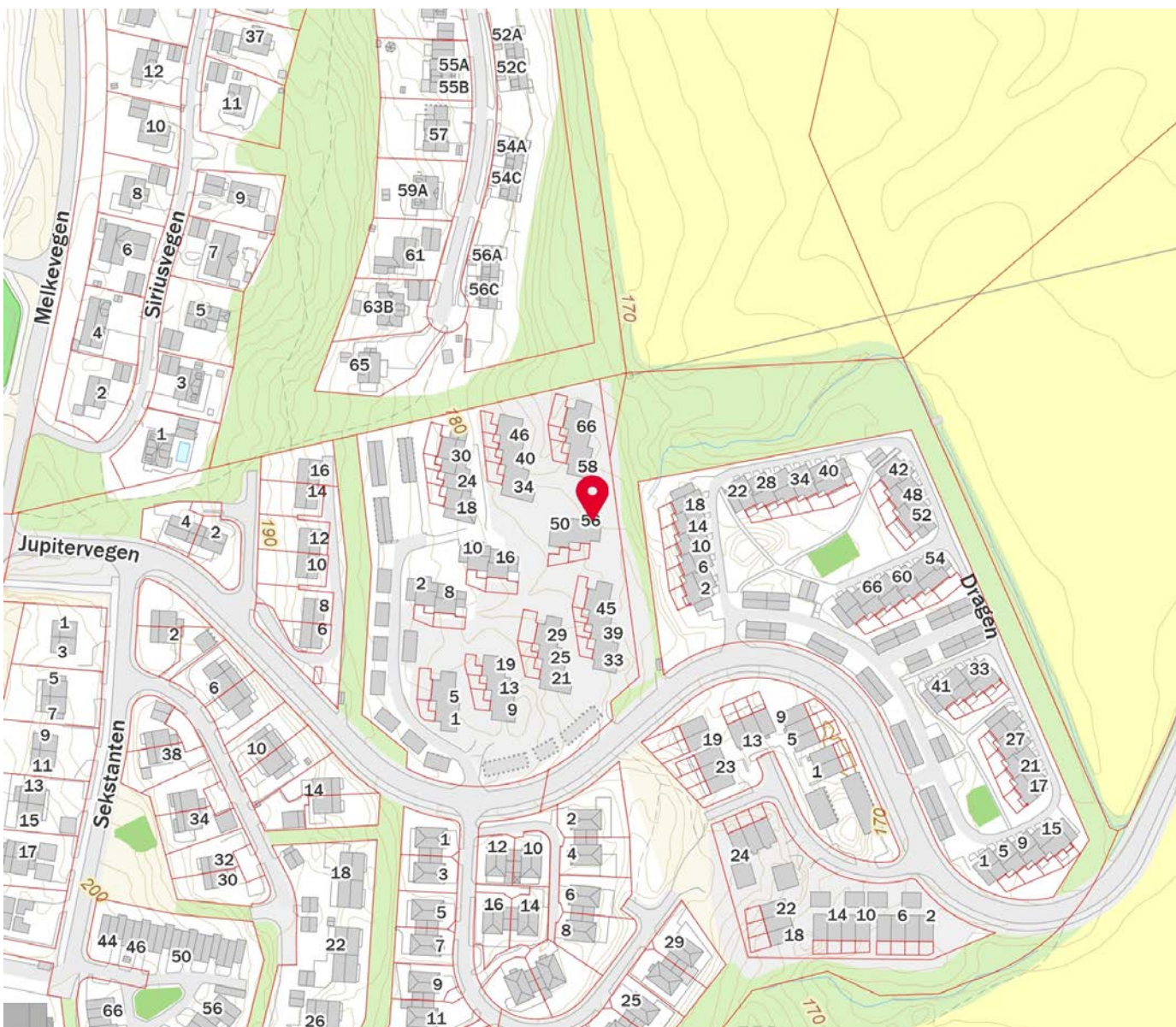
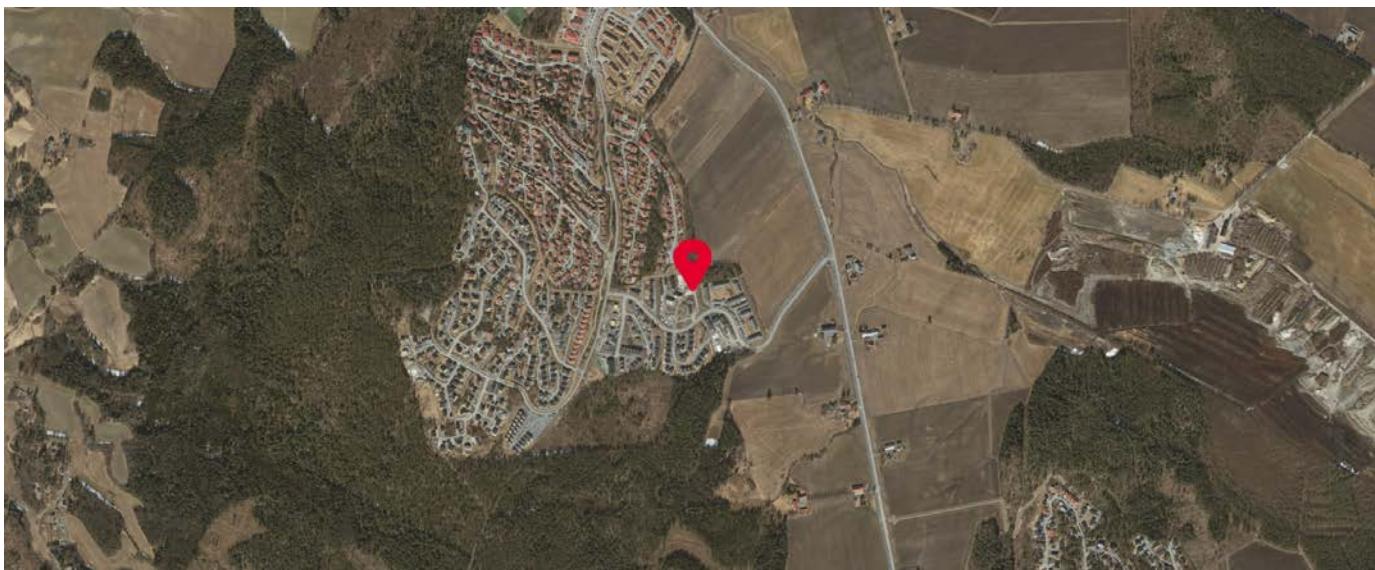
45%

Neskollen
Nes kommune
Norge

Sivilstand

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

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Lillestrøm kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3228-79/488/0/27, Steinbukken 56, 2165 HVAM



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	23.02.2026	Vær oppmerksom

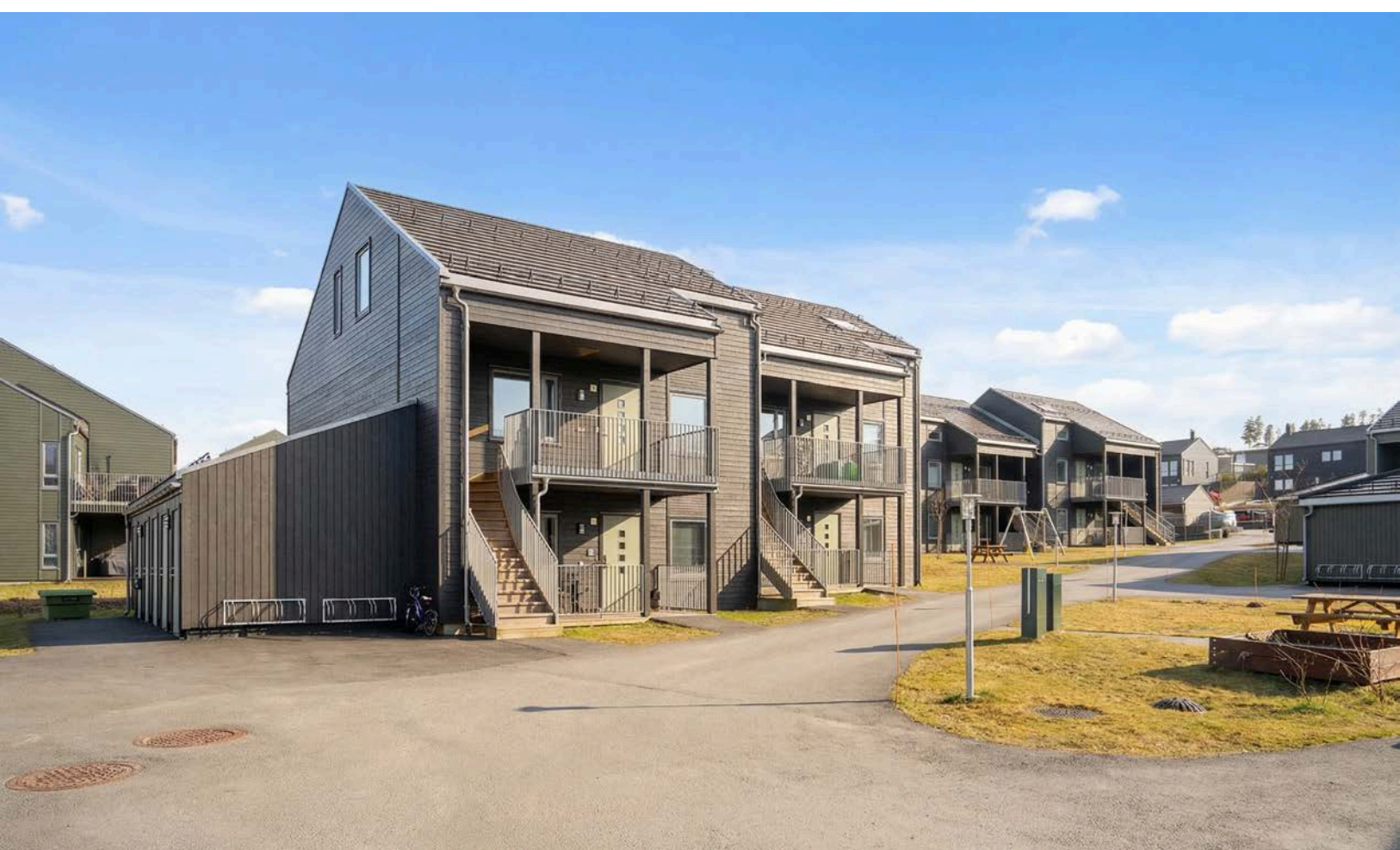


Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.02.2026	Ikke funnet	2.5 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	3.6 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	12.5 km
Flomfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.01 km
Forurensset grunn	23.02.2026	Ikke funnet	1.5 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	23.02.2026	Ikke funnet	0.41 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	23.02.2026	Ikke funnet	0.88 km
Kvikkleire	23.02.2026	Ikke funnet	0.04 km
Skredfaresoner	23.02.2026	Ikke funnet	35.3 km
Stormflo	09.02.2026	Ikke funnet	39.5 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.36 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.



























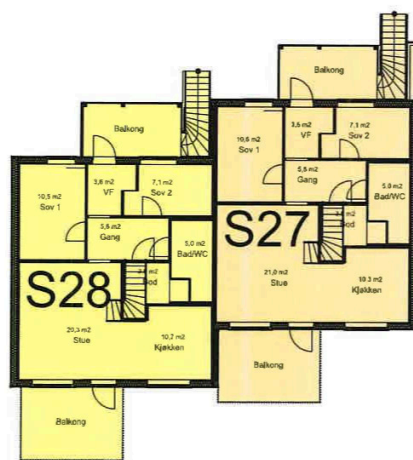


Plantegning



Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.

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



PLAN1

Tegning
Plantegning til Seksjonsbegjæring
Hus E, 2.Etg
Trysilhus Akershus As
Steinbukken

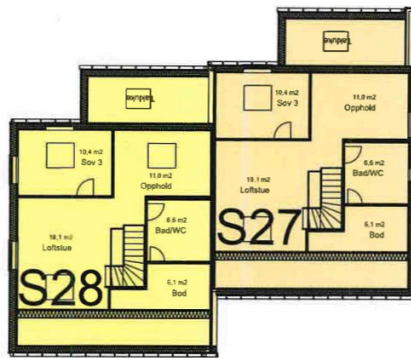
Prosjektnr.
3271
Fase.
SEKSJONERINGSTEGNING

Dato utstedt
09.07.2021
Sign.
MAP

Gnr./Bnr./Festnr.
79/488
Kontroll

Mål:
1:200/A4
Godkjent

Tegningsnr.
A80-14
Rev. ID



PLAN1 

Tegning
Plantegning til Seksjonsbegjæring
Hus E, 3.Etg
Trysilhus Akershus As
Steinbukken

Prosjektnr.
3271

Fase,
SEKSJONERINGSTEGNING

Dato utsendt
09.07.2021

Sign.
MAP

Gnr./Bnr./Festlenr.
79/488

Kontroll

Mål:
1:200/A4

Godkjent

Tegningsnr.
A80-15

Rev. ID

3-5 romsleilighet

Areal: 70-110 m² BRA



Denne leiligheten er en 3 roms leilighet på 70 kvm i 2. etg. og har et uinnredet loftsareal som kan innredes ved tilvalg. Da får du en 5 roms leilighet over 2 plan på 110 kvm BRA. Hovedetasje (2 etg.) leveres med samme planløsning som Type Original. Ved tilvalg på innredning av loft medfølger innvendig trapp mellom 2. og 3. etg. en loftstue, ett soverom, disponibelt rom og bad. Leiligheten i 2. etg. har inngang via egen utvendig trapp.



Leiligheter i bygg B og C er speilvendte.

Planløsning loft

Innredet loft/3. etg. bestilles som tilvalg. Plantegning og areal på loft kan variere. Spør din kontaktperson i Trysilhus om løsninger i den leiligheten du er interessert i.



Loftet innredes med et bad, et soverom og et oppholdsrom i tillegg til en koselig loftstue.

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Steinbukken 56 , 2165 HVAM

📖 NES kommune

gnr. 79, bnr. 488, snr. 27

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 71 m²



Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 19291-2383

Eiendomsverdi ref nr: UW5701

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS

Sertifisert Takstingeniør: Aleksander Olsen



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.

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no

988 63 592



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



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

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



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

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på leilighet med byggeår fra 2016 iht. Norges eiendommer. Leiligheten har blitt vurdert ut fra byggeforskriftene 2010 samt NS 3600. Hjemmelshaver var tilstede på befaring. Eiet seksjon med normalt god planløsning beliggende i 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon med normal bruksslitasje og installasjoner til dagens normale utførelse der det henvises til generelle levetidsbetraktninger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Tg er oppsummert i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2022

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Flermannsbolig med tekket saltak. Yttervegger i reisverk utvendig kledd med panel. Etasjeskillere i trebjelkelag. Bygget er fundamentert med støpt såle til faste masser. Bygningsmasse som sameiet er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av sameiets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport.

Takkonstruksjon fra byggeår av takstoler. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Synlig luftespalter ved kontroll i gesimskasser men begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 12 m² og inngangsbalkong på ca. 9 m². Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 1,04 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte flater. Fliser på bad. Gulv: Eikeparkett. Laminat i entré. Fliser på bad. Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvberende plater/tregulv med påliggende overflategulv. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Kabinbad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm. Det er plastsluk og

smøremembran med dokumentert utførelse. Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følger heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tiluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

Varmtvannsbereider ca. 200 L fra byggeår plassert på bod. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i bod. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

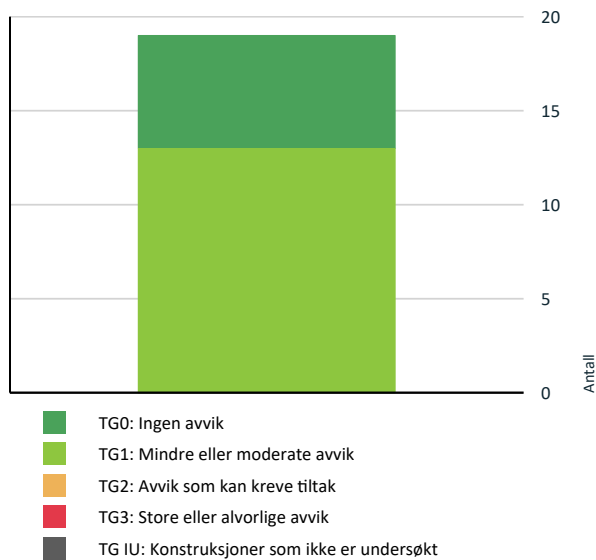
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2022

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Takkonstruksjon fra byggeår av takstoler. Takkonstruksjonen fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen. Synlig luftespalter ved kontroll i gesimskasser men begrenset kontrollmuligheter for øvrig og er i hovedsak vurdert opp mot alder. Takkonstruksjon fremstår med tiltenkt funksjon på befaringsdagen.



Generell besiktigelse via. utvendig luke.

Vinduer

Beskrivelse

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra byggeår. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon. Fabrikkmalt slett ytterdør med glassfelt. Dør fra byggeår. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca. 12 m² og inngangsbalkong på ca. 9 m². Trekonstruksjon. Rekkverkshøyde på 1,04 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNENDIG

Overflater

Beskrivelse

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Eikeparkett. Laminat i entré. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelker og er trolig med påliggende selvbærende plater/tregulv med påliggende overflategulv. Utover dette synes etasjeskille å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Innvendige dører

Beskrivelse

Fabrikkmalt slette innerdører fra byggeår. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Kabinbad fra byggeår med fremlagt dokumentasjon på badets oppføring. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegg i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 30 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da badet er av type kabinbad. Badet er under 5 år med fremlagt dokumentasjon på underliggende utførelser og produktbeskrivelser. Det indikerte ingen unormale høye fuktverdier ved fuktsøk inne på badet for øvrig.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra byggeår med hvite/profilerte fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Komfyrvakt. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.



Kontroll bak kjøleskap. Ingen tegn til fuktskader på befaringsdagen.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør fra byggeår av materialtype pex og kobber. Fordelerskap på badet. Waterguard i benkeskap på kjøkken for god sikring av lekkasjevann. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrade. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår. Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert. Ingen negative avvik observert på befaringsdagen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon i leiligheten:

Gjennom et balansert ventilasjonsanlegg kontrollerer man både mengden tilluft og avtrekksluft, til forskjell fra et sentralavtrekk der man bare kontrollerer avtrekksluften. Ventilasjonsaggregatet består av en vifte som normalt sett trekker ut brukt luft fra våtrom, kjøkken og tekniske rom. Det består også av en vifte som trekker luft utenifra og tilfører frisk, temperert luft til oppholdsrom, som soverom, stue og evt. kontor. Filter bør byttes 1-2 ganger pr. År.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider ca. 200 L fra byggeår plassert på bod. Rom med sluk for lekkasjevann. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.



Besiktigelse av bereder.

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i bod. Samsvarserklæring er fremlagt og ligger i sikringsskap. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstrømming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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

Tilstandsrapport

rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2022

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Iht. opplysninger fra samsvarserklæringen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring gjelder på hele anlegget.
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 Iht. eiers opplysninger.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hva som er skjult inne i vegger og komponenter er usikkert og bør evt. utredes nærmere.

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 varmtvannsbereider, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Nei

Generell kommentar

Med tanke på fremlagt dokumentasjon og utførte sjekkpunkter fremstår anlegget med fungerende tiltenkt funksjon, men det tas særskilt forbehold for underliggende feil og mangler som ikke kan kontrolleres grunnet skjult i konstruksjonen.



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Brannslukningsapparat, sprinkelanlegg. Felles røykvarslingsanlegg.

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

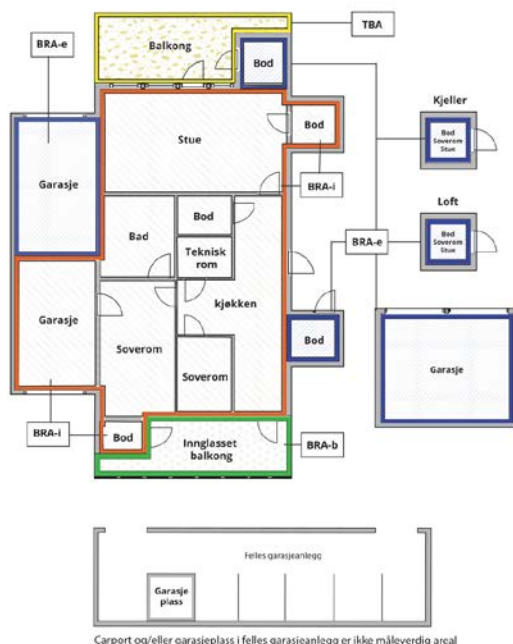
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	71			71	22
Bakkeplan		5		5	
SUM	71	5			22
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, bod		
Bakkeplan		Bod	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,45 meter i stue.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Aleksander Olsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	79	488		27	13700 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse Steinbukken 56							
Hjemmelshaver Mårtensson Svend Christer Hjalmar							
Boligselskap Sameiet Steinbukken		Eierandel 116 / 4892		Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS		Organisasjonsnr 928506266	

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt, beplantning, plen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke kjent.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	8054220			
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	02.03.2026	Tegninger fra byggeår.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

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 det 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 funksjonssprøving 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

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

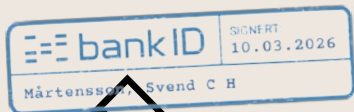
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



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

Svend Christer Hjalmar Mårtensson

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Steinbukken 56

2165 Hvam

3228-79/488/0/27



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?

♦ **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, 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**

6. 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

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ Ja

Pågående sak mellom Sameiet och Trysilhus. Inget som har direkte tilknytning til selve leiligheten, men i.f.m. fellesanlegg tilhørende Sameiet.

28. 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

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Romerike Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Lillestrøm v/Iris Asak
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM
E-post: iris.asak@aktiv.no

Deres ref.: 1204260018 . Vår ref.: 2169-1-27

Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Steinbukken
Organisasjonsnr: 928506266
Seksjonseier: Mårtensson, Christer
Medeier:
Leilighetsnummer: 27
Adresse: Steinbukken 56, 2165 HVAM
Seksjonsnummer: 27
Gnr. 79
Bnr. 488

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8054220.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 895,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Carport	100,00	
Felleskostnader	2 320,00	
TV/bredbånd	475,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 103,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-
Annen formue: 14 259,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Henry Tran pr. e-post: henry.tran@OBOS.NO eller telefon: 22 89 62 77.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Pål Kristian Lilleby, e-post: steinbukken@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET STEINBUKKEN

Organisasjonsnummer: 928506266

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Neskollen skole 2.etg .

Antall stemmeberettigede som deltok: 23

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Styreleder

✓ Vedtatt.

2. Valg av protokollvitner

Forslag til vedtak:

Margrete Elstad og Thomas Haugeland

✓ Vedtatt.

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

4. Årsberetning 2024

Gjennomgå vedlegg.

Forslag til vedtak:

Gjennomgås på årsmøte.

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

✓ Vedtatt.

6. Egenandel ved forsikringskade.

Styrets innstilling

Sameiet dekker egenandel ved skade som følge av feil ved opprinnelig utførelse eller endring utført av faglærte med dokumentasjon. Egenandel som følge av feil utført av ufaglærte må dekkes av beboer. Skade som ikke dekkes av av forsikring må utbedres i sin helhet av beboer.

Forslag til vedtak:

Sameiet dekker egenandel ved skade som følge av feil ved opprinnelig utførelse eller endring utført av faglærte med dokumentasjon. Egenandel som følge av feil utført av ufaglærte må dekkes av beboer. Skade som ikke dekkes av av forsikring må utbedres i sin helhet av beboer.

✓ Vedtatt.

7. Antall dyr i leilighet.

Styrets innstilling

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne, og det anbefales ikke mer enn 2 dyr pr boenhet. Beboer må hensyn ta naboer med tanke på dyrehold.

Forslag til vedtak:

Dyreholdet skal ikke være til sjenanse for de andre beboerne, og det tillates ikke mer enn 2 dyr pr boenhet. Beboer må ta hensyn til naboer med tanke på dyrehold. Det kan søkes styret om flere dyr.

✓ Vedtatt.

8. Beising av trapper og plattinger.

Styrets innstilling

Som generelt vedlikehold av trapper og plattinger må alle beboere beise sine trapper og plattinger. Hvis dette ikke utføres vil kostnad for reparasjoner pga manglende vedlikehold tilfaller beboer.

Forslag til vedtak:

Som generelt vedlikehold av trapper og plattinger må alle beboere beise sine trapper og plattinger. Hvis dette ikke utføres vil kostnad for reparasjoner pga manglende vedlikehold tilfaller beboer.

✓ Vedtatt.

9. Montering av varmepumpe.

Styrets innstilling

Tilfredsstille tiltak som beskrevet under.

Forslag til vedtak:

Det er tillatt å installere luft/luft varmepumpe i boligen. Før dette gjøres er det viktig å forsikre seg om at varmepumpen som skal installeres oppfyller de krav som er satt og at installasjonen gjøres korrekt. Boligeieren er selv ansvarlig for å sørge for at varmepumpen og installasjonen oppfyller de krav som er satt og plikter å følge disse. Sameiet v/Styret kan kreve at installasjonen blir fjernet om kravene ikke oppfylles. Installasjonen skal i sin helhet utføres av godkjent firma for slike installasjoner. Viktig å merke seg: Boligeieren er selv økonomisk ansvarlig for alle kostnader og utbedringer forbundet med varmepumpen. Herunder: · Nødvendig vedlikehold på installasjonen utvendig · Flytting / demontering i forbindelse med rehabilitering og annet nødvendig arbeid på fasaden · Skader som er forårsaket av installasjonen på fasaden og utbedring av dette · Skader som er forårsaket av installasjonen i gjennomføring i vegg og utbedring av dette · Ved fjerning av varmepumpen skal ytterveggen settes tilbake til sin opprinnelige stand Krav til varmepumpe og installasjonen: · Maksimalt tillatt støynivå på utedel er 45 dBa. · Utedel skal plasseres på egen tomt/platting/balkong, ikke på sameiets eiendom. · Ved montasje utenfor platting, skal det monteres et varmepumpe-hus i samme farge som fasaden. · Utedel skal ikke monteres på vegg. Det skal benyttes bakkestativ med vibrasjonsdemping. · Utvendig skal det benyttes sorte kanaler eller males i samme farge som bygg. · Gjennomføring i vegg skal være av preakseptert løsning for TEK17-bygg. · Kondensvann skal ledes til bakken.

✓ Vedtatt.

10. Utvendig boblebad.

Styrets innstilling

Utvendig boblebad kan ikke monteres.

Forslag til vedtak:

Utvendig fastmontert boblebad godtas ikke plassert på balkonger/plattinger eller private gressplener da disse generelt genererer mye støy som kan være generende for andre beboere.

✓ Vedtatt.

11. Grense på antall kjøretøy permanent parkert

Fremmet av: Peter Aarvold

Det er ofte få plasser på parkeringen, og noen husstander har mer enn to kjøretøy/tilhengere og lignende stående permanent på gjesteplasser.

Forslag til vedtak:

Foreslår maks 1 bil permanent på gjesteplass per husstand (i tillegg til plass i carport).

✓ Vedtatt.

12. Inngjerding av privat tomt.

Styrets innstilling

Inngjerding av privat tomt godtas etter regler fastsatt av årsmøtet og lagt inn i vedtekter.

Forslag til vedtak:

• Inngjerding av egen tomt skal maksimum være 90 cm høyt. Ellers skal retningslinjer på Vibbo eller i infobrosjyre følges.

✓ Vedtatt.

13. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås økt med konsumprisindelsen på 2,7% og settes til kr 110 916 .

Forslag til vedtak:
settes til kr 110 916

✓ Vedtatt.

14. Forslag til vedtak

Fremmet av: Peter Aarvold

Beboere i nabolaget burde styret nabolaget. Hvis man flytter, mister man retten til å være en del av styret og årsmøter.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Kun beboere med fastadressen i Steinbukken kan sitte i styret.

✓ Vedtatt. 15 seksjoner stemte for forslag 1. 6 stemte for forslag 2.

Forslag til vedtak 2:

Mulighet til å leie inn ekstern styreleder ved behov. Kun beboere med fastadressen i Steinbukken kan sitte som styremedlemmer og varamedlemmer

✗ Ikke vedtatt.

15. Carport

Fremmet av: Bjørn Mohn

Tette bakvegger på carport. Fordel med dette vil være mindre gjennomblåst med støv og skit, og mulig også hindre at fugler flyr inn og setter seg på takstoler (vi vet hva som skjer da) Til referanse så er dette gjort på det nedre feltet.

Styrets innstilling

Styret innstilling er at dette skal gjennomføres i regi av sameiet ved å innhente tilbud på materialer evt arbeid. Dette ønsker vi, skal gjøres av profesjonelle aktører eller av snekkerkyndige på dugnad.

Forslag til vedtak:

Styret setter retningslinjer slik at det blir utført likt på alle enheter

✓ Vedtatt.

16. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Pål Kristian Lilleby

Følgende stilte til valg:

Pål Kristian Lilleby

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Maybrit Evensen

Ana Maria Ivesdal Gjersengen

Hjalte Michael Gudnason

Irene Elisabeth Haugen

Følgende stilte til valg:

Maybrit Evensen

Ana Maria Ivesdal Gjersengen

Hjalte Michael Gudnason

Irene Elisabeth Haugen

Varamedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristian Løvereide Borgen

Christian Pedersen

Følgende stilte til valg:

Kristian Løvereide Borgen

Christian Pedersen

Varamedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Sten Magne Leksund

Følgende stilte til valg:

Sten Magne Leksund

17. Gassgrill på veranda og platting.

Fremmet av: Hjalte Gudnason

Vedtak om å kun tillate gassgrill på veranda og platting. Grunnet brannfare og sjenanse.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Kun tillate gassgrill på veranda og platting.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Kun tillatt gassgrill, elektrisk, og grill med lukket forbrenningskammer på veranda og platting

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547359805

Dokument

2169 Sameiet Steinbukken 29.04.2025

Hoveddokument

6 sider

Initiert på 2025-05-21 12:31:54 CEST (+0200) av Henry Tran (HT)

Ferdigstilt den 2025-05-21 13:29:03 CEST (+0200)

Initiativtaker

Henry Tran (HT)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

henry.tran@obos.no

+4746964601

Underskriverne

Pål Kristian Lilleby (PKL)

+4790233512

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Pål Kristian Lilleby"

BankID utstedt av "SpareBank 1 Utvikling DA"

2024-04-29 08:10:25 CEST (+0200)

Signert 2025-05-21 13:29:03 CEST (+0200)

Margrete Elstad (ME)

+4793059078

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Margrete Elstad"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2025-01-30 14:47:08 CET (+0100)

Signert 2025-05-21 12:34:07 CEST (+0200)

Thomas Haugeland (TH)

+4747267942

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Thomas Haugeland"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-10-25 16:18:07 CEST (+0200)

Signert 2025-05-21 13:27:00 CEST (+0200)



Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547359805

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2169

SAMEIET STEINBUKKEN

SAMEIET STEINBUKKEN
ORG.NR. 928 506 266, KUNDENR. 2169

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 574 280	1 187 730	1 574 000	1 574 000
Ladeinntekter EL-bil		164 624	0	0	0
Andre inntekter	3	252 175	180 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 991 079	1 367 730	1 574 000	1 574 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 356	0	0	-15 500
Styrehonorar	5	-116 000	0	0	-108 000
Avskrivninger	11	-6 679	-6 633	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 683	-8 895	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-103 490	-80 586	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-431 882	-171 517	-10 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-143 073	-1 995	-450 000	-270 000
Forsikringer		-230 652	-161 314	-200 000	-240 000
Energi/fyring		-95 037	-28 985	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-341 342	-242 975	-330 600	-400 000
Andre driftskostnader	9	-151 678	-57 815	-60 000	-184 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 643 872	-760 714	-1 180 600	-1 552 500
DRIFTSRESULTAT		347 207	607 016	393 400	21 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	6 949	3 916	0	0
Finanskostnader		0	-85	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 949	3 831	0	0
ÅRSRESULTAT		354 156	610 847	393 400	21 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		354 156	610 847		

SAMEIET STEINBUKKEN
ORG.NR. 928 506 266, KUNDENR. 2169

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	6 679	13 357
SUM ANLEGGSMIDLER		6 679	13 357
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		65 075	18 895
Forskuddsbetalte kostnader		137 471	123 625
Andre kortsiktige fordringer	12	10 481	245 100
Driftskonto OBOS-banken		1 334 794	781 320
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 400	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 550 221	1 168 940
SUM EIENDELER		1 556 900	1 182 297
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 362 140	1 007 984
SUM EGENKAPITAL		1 362 140	1 007 984
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 538	49 814
Leverandørgjeld		148 694	124 499
Skyldige offentlige avgifter	13	3 528	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		194 760	174 313
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 556 900	1 182 297
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Nes, 28.04.2025
Styret i Sameiet Steinbukken

Pål Kristian Lilleby

Monica Nicole Flåøyen

Roger Pettersen

Hjalti Michael Gudnason

Irene Haugen

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 174 080
TV/Internett	330 600
Carport	69 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 574 280

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Skadeoppgjør	91 375
Startkapital	160 000
Utleie	800
SUM ANDRE INNETEKTER	252 175

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 356
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 356

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

Det er i tillegg utbetalt honorar for styremedlemmer for tapt arbeidsfortjeneste ved styrearbeid innenfor alminnelig arbeidstid. For perioden 2024 er dette på kr 8 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 683.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-99 125
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 915
MULTICONCONSULT NORGE AS	-329 842
SUM KONSULENTHONORAR	-431 882

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 994
Drift/vedlikehold brannsikring	-43 750
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-34 479
Egenandel forsikring	-43 850
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-143 073

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-27 115
Lyspærer og sikringer	-854
Snørydding	-112 025
Andre fremmede tjenester	-1 106
Andre kontorkostnader	-3 766
Drivstoff	-1 194
Bank- og kortgebyr	-2 602
Velferdskostnader	-3 016
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-151 678

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter bank	6 561
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	388
SUM FINANSINNTEKTER	6 949

NOTE: 11

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser	
Tilgang 2023	19 990
Avskrevet tidligere	-6 633
Avskrevet i år	-6 679
	6 679
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	6 679

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt felleskostnader	2 895
Circle K	7 586
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 481

NOTE: 13**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 128
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-3 528



Adresse

Steinbukken 56, 2165 HVAM

Dato for energimerking

16.03.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-270920

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300869590

Gårdsnummer

79

Bruksnummer

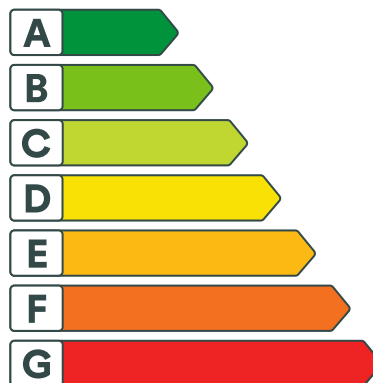
488

Seksjonsnummer

27

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

2023

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

72,0 m²

Oppvarmet bruksareal

72,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

148,68 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

171,16 kWh/m²

Totalt levert pr. år

12 324 kWh

**DnB NOR****ERKLÆRING**

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

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

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

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

Rett kopi bekreftes
P. I. Hind.

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 15.12.08
for DnB NOR Eiendom AS
Knut Timmer

Oslo, 4. nov 2008

Doknr: 1006439 Tinglyst: 15.12.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

for DnB NOR Eiendomsutvikling AS

(hjemmelshaver)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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

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

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 landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. 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



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

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

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.

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.

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.

For eiendommen:

Adresse: Steinbukken 56
2165 HVAM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Iris Therese Asak**Telefon:** 975 98 015
E-post: iris.asak@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre