

Karlsvogna 2



Velkommen til

Karlsvogna 2



Salgsoppgaven produsert 20. oktober 2025

Neskollen

Moderne og påkostet enderekkehus fra 2023 - Delikate fargevalg - Peisovn - Carport m/lader - Stor, solrik terrasse

Prisantydning	4 500 000,-
Omkostninger	113 880,-
Totalpris	4 613 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	1 700,-
BRA-i	110 kvm
Totalt BRA	124 kvm
Soverom	3
Etasje	2

Boligtype	Rekkehus
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2023

Ansvarlig megler	Håvard A. Bjerke
Telefon	924 63 019
E-post	h.bjerke@nordvikbolig.no
Megler	Nora Benedikte Haugen
Telefon	418 41 289
E-post	n.haugen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Karlsvogna 2 – et stilfullt og moderne enderekkehus over to plan fra 2023. Beliggenheten er barnevennlig og naturnær, med nærhet til barnehage og turområder, samt kort vei til matbutikker, idrettsanlegg og barneskole. Videre kan eiendommen skilte med en lun markterrasse på ca. 18 kvm, grønne fellesområder og en egen plass med elbillader i felles carportrekke.

Kort fortalt:

- Moderne enderekkehus over 2 plan
- Vesentlig påkostet med flere tilvalg
- Carport med sportsbod i bakkant
- Herlig markterrasse på ca. 18 kvm
- Meget god intern beliggenhet
- Flott kjøkken fra Sigdal med integrerte hvitevarer
- Delikat baderom og praktisk vaskerom
- Yale Doorman smartlås
- Ladeboks til el-bil er installert

Velkommen til hyggelig visning!

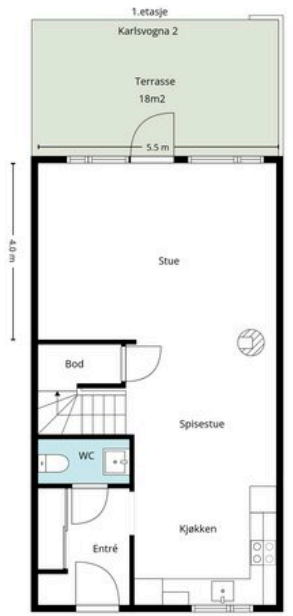
Arealer og innhold

BRA-i:	110 kvm
BRA-e:	14 kvm
Totalt BRA:	124 kvm
TBA:	18 kvm

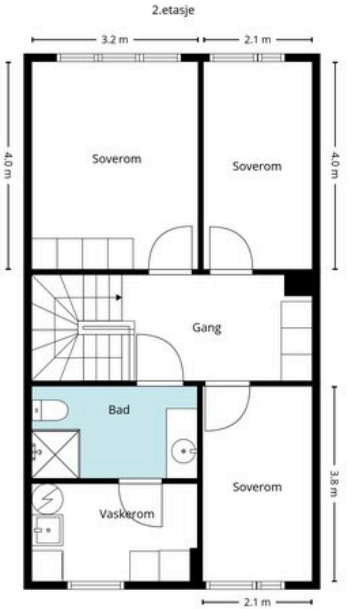
Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
BRA-e: 14 kvm. Carport
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 18 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
Total BRA: 55 kvm.



Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra



Dette Er En Illustrasjon Av Boligens Planløsning Med Omtrentlige Mål. Kvadratmeter Er Pr. Rom Og Ikke Boligens Bra

Informasjon

Karlsvogna 2

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0373/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Karlsvogna 2, 2165 HVAM
Gnr 79, bnr 491, snr 1 (ideell andel 1/1) i Nes kommune

Selger
Per Christian Eidevik

Kjøpesum og omkostninger
4 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
112 500,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
14 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
113 880,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
128 580,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 613 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 628 580,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2023

Etasje
2

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 110 kvm
BRA-e: 14 kvm
Totalt BRA: 124 kvm
TBA: 18 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 55 kvm.
BRA-e: 14 kvm. Carport
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 18 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 55 kvm.

Total BRA: 55 kvm.

Innhold

1. etasje: Entré, wc-rom, bod og stue/kjøkken.
2. etasje: Gang, bad/wc, vaskerom og 3 soverom.
Annet: Sportsbod på ca. 5 kvm.

Standard

Entré

Rekkehuset har et pent, overbygd inngangsparti med gruslagt adkomst, støpt repos og veggmontert utebelysning. Vel inne blir vi ønsket velkommen i en flott entré med grønnmalte vegger, downlights i himlingen og store, lysegrå fliser på gulvet. Yttertøy, sko og utstyr ryddes enkelt bort i en stor, plassbygd skyvedørsgarderobe med speilfronter.

Kjøkken

Kjøkkenet har et lekkert og moderne design med gode benkeflater som innbyr til spennende kokkelering. Innredningen har gylne, finerte fronter, messingdetaljer og hvit benkeplate med planlimt, sort kum. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin, kjøl-/fryseskap, mikrobølgeovn, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt og god arbeidsbelysning.

Stue

Stuen og kjøkkenet ligger i åpen løsning, og sammen danner de et luftig og innbydende allrom som dekker store deler av første etasje. Her kan det innredes med sofagruppe, godstoler og tv-møblement, og i overgangen til kjøkkenet er det en perfekt plass for en spisestue.

Allrommet har lysmalte, glatte vegger, downlights i himlingen og enstavs laminat på gulvet. Ved stuesonen er det montert en god peisovn for ekstra varme og hygge. Fra allrommet er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 18 kvm og videre ut til en solrik, inngjerdet hage.

Bad/wc, vaskerom og wc-rom

Planløsningen byr på et lekkert bad og et eget vaskerom i andre etasje, samt et separat wc-rom i første etasje. Badet har store, grå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med gulvvarme. Baderomsinnredningen har gylne, finerte fronter og består av en skuffeseksjon med en toppmontert, sort servant. Over er det et stort, rundt speil med integrert belysning. Videre har badet et toalett og et dusjhjørne med regnfallsdusj og innfellbare glassdører. Vaskerommet ligger innenfor badet, med flislagt gulv, varmekabler og grå plater i betong-look på veggene. I rommet er det veggmontert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin. Wc-rommet har grå gulvfliser og sorte overflater. Det er montert toalett, servant med hvite skuffer og et sort, rundt speil med integrert belysning.

Soverom og garderobe

Det er tre gode soverom i rekkehuset, og alle ligger samlet i andre etasje. Veggene er malt i tidsmessige fargetoner, og rommene har laminatgulv og store vinduer som sørger for rikt, naturlig lysinnslipp. Det er garderobeskap på hovedsoverommet og skyvedørsgarderobe i entreen. Boligen har for øvrig lagringsplass i en innebod på ca. 1,5 kvm og i en utebod på ca. 5 kvm i bakkant av carporten.

Parkering

Det er parkering i en egen carport med elbillader i felles rekke. I bakkant av carporten er det en sportsbod på ca. 5 kvm. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

Tilvalg ved oppføring av boligen i 2023:

- Slette veggplater i alle rom (unntatt våtrom).
- Dempelister på alle innvendige dører.
- Installert Yale Doorman smartlås på ytterdør.
- Tilvalg på fliser i entré/gang.
- Downlights på kjøkkenet og stue.
- Endret farge på trapp (spiler og håndløper) samt valgt tette trinn og bodløsning under trapp med hyller, LED-lampe og dør.
- Tilvalg på baderomsinnredning på badet i 2.etasje samt vask og blandebatteri.
- Tilvalg på fliser på badet i andre etasje og toalettrom.
- Tilvalg på Sigdal kjøkkeninnredning med en moderne modell, komfyr- og micro i høyde, uttrekkbart blandebatteri med tut og underlimt vask.
- Spilerplate i entré med knagger.
- Skyvedørsgarderobe i entré med speil fronter.
- PAX garderobeskap med speilfronter i trapperom i 2.etasje.
- PAX-garderobe med innvendig lys på hovedsoverom.
- Vegghengt tørkestativ på vaskerom.
- Malt alle innvendige flater.
- Plantet tuija-trær utenfor kjøkkenvindu.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? - 1. april 2025.
Fullstendig egenerklæring ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Bygningssakkyndig

Kenneth Andre Sørlie

Byggemåte

Enderekkehus over 2 plan fra 2023. Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår. Utvendig bod er oppført med trekonstruksjoner og stående bordkledning. Boden ble målt til ca. 5m2. Carport er oppført med trekonstruksjoner og stående bordkledning Carport ble målt til ca. 14m2. Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet. Boligen er oppført ihht. TEK17. Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt.
Sammendrag av bygningsdeler med TG2:
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el-kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene. Kostnadsestimat er satt for en el-kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.
- Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
Fullstendig tilstandsrapport ligger vedlagt salgsoppgaven, og alle interessenter anbefales å sette seg inn i denne. Konferer gjerne megler ved spørsmål.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen. Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang. Det skal gis skriftlig beskjed til styret om leietakers navn, samt kontaktinformasjon til både leietaker og eier.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

B - oransje

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på badet og med panelovner i enkelte rom. Dette suppleres med vedfyring i en peisovn i stuen. Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer, og boligens varmtvannsbereder rommer ca. 200 liter.

Informasjon om strømforbruk

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 1 700,- pr. mnd.

Inkluderer: Utvendig vedlikehold, forsikring av boligbygg (ikke innboforsikring), TV/bredbånd (grunnpakke fra Telenor), gressklipping, opparbeidelse fond til maling og vedlikeholdskostnader pr. år, buffer og snøbrøyting/vedlikehold av privat veg.

Kommunale avgifter

Kr 12 774,-pr. 2025

Det foreligger prognose på kommunale avgifter på eiendommen for inneværende år pålydende kr 12 774,-. Dette inkluderer avløp og renovasjon og eiendomsskatt.

Velavgift

Kr 3 100,- pr. år

Neskollen Velforening

Vedtekter for velforeningen følger vedlagt salgsoppgave, se i tillegg https://neskollen.no/ for mer info.

Andre utgifter

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Vannavgift

Eiendommen er tilknyttet Årnes Vannverk SA.

Vannavgiften vil avhenge av antall personer i husstanden samt forbruk.

Les mer på hjemmesiden til selskapet www.aarnesvann.no.

Grunngebyr for alle boenheter pr. år: 2688,-

Gebyr pr person pr år: 1090,-

Gebyr pr m3 renset vann etter måler: 30,05,-

Andelsinskudd: 600,-

Minstegebyr på kr 3850,- og tilsvarer 1-2 personer i husstanden.

Eiendomsskatt
Kr 3 476,- pr. 01.01.2025

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 024 716,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 098 862,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.
For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Betales for gjennom felleskostnadene.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Karlsvogna B4.2J, orgnr. 931747320

Om sameiet
Sameiet består av 13 boligseksjoner fordelt på fem bygningskropper, hvor to bygg består av to seksjoner og tre bygg består av tre seksjoner. Samt felles carportanlegg bestående av to carportbygg.

Forretningsfører
Fenstad Regnskapskontor AS

Styregodkjennelse
Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld
Sameiet har ingen lån og seksjonen har ingen andel fellesgjeld.
Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 1 981,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Årsresultat 2024: 41 650,-
Årsregnskap for 2024 ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler følger som vedlegg.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt.

Sameiets forsikring
Storebrand
Polisenr. 1068806

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 30 kvm (Eiertomt)
Omgivelsene er barnevennlige og naturskjønne, rett ved flotte tur- og friluftsmuligheter i marka. Huset ligger fint til på enden, på en relativt flat tomt, opparbeidet med gressplen og gruslagte arealer. Fra stuen er det utgang til en herlig markterrasse på ca. 18 kvm, utstyrt med belysning og utestikk. Mot naboen er det montert en høy levegg, og markterrassen har direkte adkomst til hagen.

Her kan man enkelt nyte både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet for og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måtte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Hver seksjon har én tildelt biloppstillingsplass i carport med tilhørende bod i bakkant.

Det ble bestemt på styremøte i 2024 at hver endeseksjon, dvs. 2, 8, 16, 18, 22, 24 og 28 får disposisjonsrett på fellesområde ved siden av sitt hus. Hver seksjon er selv økonomisk ansvarlig for å vedlikeholde området. Dersom man misligholder området eller gjør noe som er til sjenanse for naboer, mister man bruksretten. Bruksretten er midlertidig og settes til 10 år før man kan søke på nytt.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et solrikt og barnevennlig boligområde på Neskollen i Nes kommune. Neskollen har et eget lite sentrumsområde med barnehager, barneskole og dagligvarebutikker. Stedet byr også på store rekreasjonsarealer med fine tur- og sykkelstier, samt skiløyper om vinteren.

En turvei på ca. 2 km, passende for små barneføtter fører opp til Tolvstein. Her er det flott utsyn til Odalen, Årnes, Borgen, Gjerdrum og tårnet på Gardermoen. Fra Tolvstein kan du ta turen videre inn til Hvamsetertjernet – et populært badested med liten strand og flytebrygge.
I sentrum er det svømmehall, samt et idrettsanlegg med kunstgress og nyere friidrettshall. Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund, og i tillegg er det kort vei til golfanlegg på Hvam i vakre omgivelser.

Hvam har også eget idrettslag med friidrett, håndball, fotball, bordtennis, klatring og barneidrett, e-sport, samt mosjon og folkehelse på agendaen.

Servicetilbud
Dagligvarehandelen kan gjøres på blant annet Rema 1000 og Coop Extra. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei til Amfi Eurosenteret på Vormsund og Amfi Årnes. Jessheim Storsenter, Lillestrøm, Strømmen og Oslo ligger også godt innen rekkevidde med sitt rike utvalg av servicetilbud.

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste holdeplass, Jupitervegen, ligger ca. 6 min gange fra boligen. Med bil tar det ca. 8 min til Vormsund, 11 min til Årnes, 16 min til Jessheim, 22 min til Oslo Lufthavn og 30 min til Lillestrøm.
Fra eiendommen er det gangavstand til Neskollen barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Vormsund ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste videregående skole er Hvam.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 29.09.23.
Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen.

At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Adkomst fa kommunal vei inn på privat vei. Deler av fellesutgiftene i måneden dekker vedlikehold av den private vegen. Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Private stikkledninger er seksjonseiers ansvar. Eiendommen har vann fra privat vannverk.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan ligger eiendommen i område regulert til boligbebyggelse nåværende, og nærliggende områder er regulert til samme formål, LNRF-areal, og offentlig eller privat tjenesteyting.
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i henhold til reguleringsplan, og omkringliggende områder er regulert til samme formål, grønnstruktur og lekeplass. Av reguleringsplan fremkommer hensynssone H320_1 Flomfare i nærområdet, dette berører ikke eiendommen direkte.

Det foreligger planforslag om nytt høydebasseng, som berører eiendom i nærheten av Karlsvogna 2. Det ligger ute på kommunens nettsider kunngjøring om oppstart av utredning og regulering av nytt høydebasseng - Ny vannforsyning Nes. Se: https://arealplaner.no/3228/arealplaner/213. Konferer gjerne megler ved spørsmål.
Alle interessenter anbefales å sette seg inn i kart og gjeldende regulering, benytt gjerne: https://kommunekart.com/.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/79/491/1:
15.12.2008 - Dokumentnr: 1006439 - Bestemmelse om veg
Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening
Overført fra: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:491
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2008 - Dokumentnr: 1006439 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:491
Gjelder denne registerenheten med flere

15.12.2008 - Dokumentnr: 1006439 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:491
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:3228 Gnr:79 Bnr:491
Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2017 - Dokumentnr: 546491 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3228 Gnr:79 Bnr:20

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3228 Gnr:79 Bnr:491

01.01.2020 - Dokumentnr: 1037681 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0236 Gnr:79 Bnr:491

30.06.2022 - Dokumentnr: 714317 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 1
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/14

01.01.2024 - Dokumentnr: 233705 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3034 Gnr:79 Bnr:491

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.
Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.
Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.
Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.
Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.
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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.
På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".

Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.
Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).
Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.
Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.
Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.
Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.
Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.
Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.
Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.
Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.
Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank.

Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.
Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.
Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.
Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.
Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.
Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.
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.
Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.
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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.
Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Grunnpakke bolig kr. 14 900,-
Markedspakke kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 990,-
Visningshonorar - Betaler kun for 1 kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr - Forretningsfører kr. 6 375,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 500,-
Utlegg foto kr. 9 316,-

Samlet skal selger betale kr. 125 471,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 27. oktober 2025

Ansvarlig megler

Håvard A. Bjerke, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92463019

Megler

Nora Benedikte Haugen, Eiendomsmegler
Tlf. 41841289

Meglerforetaket

Nordvik Lillestrøm
Landstads gate 53
2000 LILLESTRØM
Juridisk navn: Lillestrøm Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921678592

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Lillestrøm Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Vedlegg

Karlsvogna 2

Karlsvogna 2

Nabolaget Neskollen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.) 519 elever, 24 klasser	**16 min** 1.3 km
Romerike International School ... 205 elever, 10 klasser	**18 min** 1.7 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl... 433 elever, 24 klasser	**10 min** 8.4 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	**14 min** 11.1 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	**5 min** 3.8 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	**14 min** 11.2 km

Offentlig transport

Jupitervegen Linje 450	**4 min** 0.4 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	**11 min** 9.9 km
Oslo Gardermoen	**23 min**

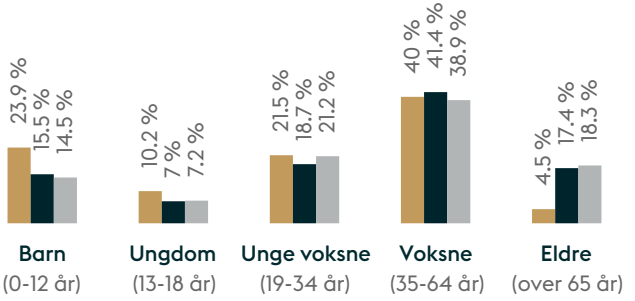
Barnehager

Øvre Neskollen naturbarnehage ... 94 barn	**8 min** 0.6 km
Neskollen Melkeveien barnehage... 83 barn	**15 min** 1.2 km
Neskollen Tellusvegen barnehag... 96 barn	**15 min** 1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Neskollen	**13 min**
Coop Extra Neskollen	**16 min**

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Neskollen skøytebane-balløkke	8 min
Neskollen Idrettspark	17 min
Nes Arena Treningssenter	17 min
Spenst Årnes	10 min

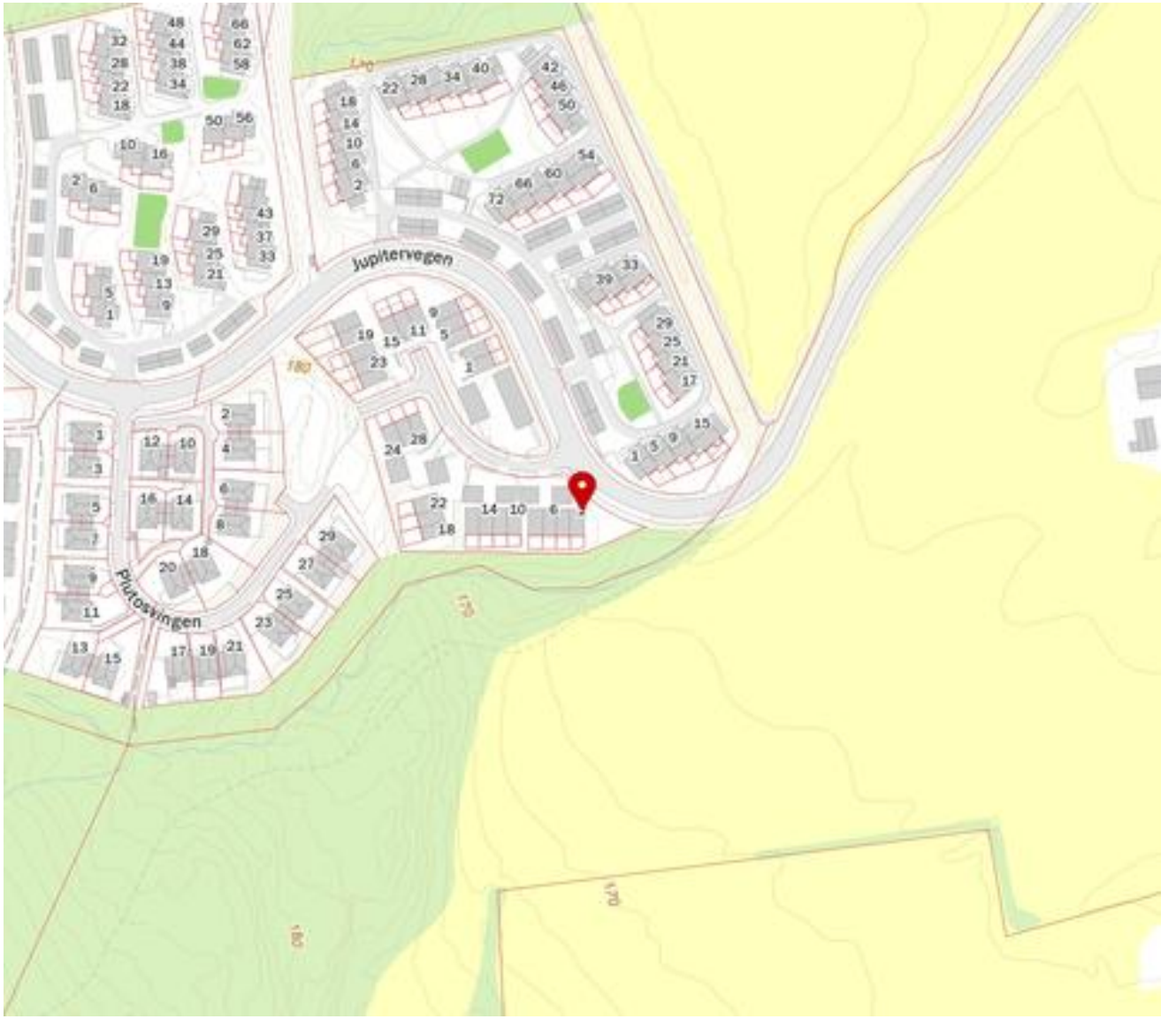
«Gode naboer og samhold. Passer på hverandre»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Tilstandsrapport

Tilstandsrapport

Rekkehus
Karlsvogna 2, 2165 HVAM
NES kommune
gnr. 79, bnr. 491, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 13.10.2025 **Rapportdato:** 16.10.2025 **Oppdragsnr.:** 21739-1787 **Referansenummer:** NF5893

Autorisert foretak: Taksthuset 1 AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kenneth Andre Sørlie **Vår ref:** Kenneth Sørlie

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Kenneth Andre Sørlie
Uavhengig Takstingeniør
ks@th1.no
403 21 619

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Karlsvogna 2, 2165 HVAM
Gnr 79 - Bnr 491
3228 NES

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus over 2 plan fra 2023.
Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Utvendig bod er oppført med trekonstruksjoner og stående bordkledning.
Boden ble målt til ca. 5m2.

Carport er oppført med trekonstruksjoner og stående bordkledning
Carport ble målt til ca. 14m2.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.
Boligen er oppført ihht. TEK17.
Boligen er tidvis modernisert og vedlikeholdt.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene.
Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere godt selv om den får TG 2.
Det gjøres oppmerksom på at et rom eller en bygningsdel kan fungere selv om den får TG 3.

Garasje er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.
Bod er ikke gjennomgått på tilstand, men kun enkelt beskrevet.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Aluminiumsrenner, nedløp og beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning med innfelte liggende kledning.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til ca. 18m2.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater.
Innvendige tak har himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunn.
Ved enkel nivellering av 1. etasje måles det totale avviket på 3mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av 2. etasje måles det totale avviket på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med ovenpåliggende servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.
Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon.
Vaskerom er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

Karlsvogna 2, 2165 HVAM
Gnr 79 - Bnr 491
3228 NES

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulvstående toalett og servantskap med nedfelt servant på vegg.
Gulvet har fliser og vegger er malt.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.
Boligen har håndslukker og røykvarslere.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av leirholdige masser.
Dreneringen er fra 2023.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Terrenget til boligen er relativt flatt, og det inkluderer en plen samt en asfaltert adkomst og parkeringsareal på fellesarealet.
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Rekkehus

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

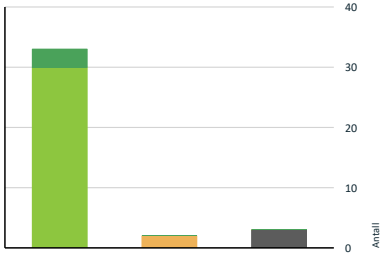
Carport

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

Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Sammendrag av boligens tilstand

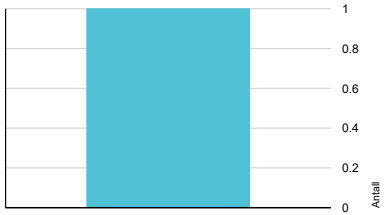
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2023

Kommentar
Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Aluminiumsrenner, nedløp og beslag.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning med innfelte liggende kledning.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Innhent dokumentasjon, om mulig.



TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 1 **Dører**

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

TG 1 **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Terrasse bygget med impregnert bjelkelag og terrassebord.
Terrassen er målt til ca. 18m2.

INNVENDIG

TG 1 **Overflater**

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har himlingsplater.

TG 1 **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Etasjeskiller er av trebjelkelag og betongdekke mot grunn.
Ved enkel nivellering av 1. etasje måles det totale avviket på 3mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

Ved enkel nivellering av 2. etasje måles det totale avviket på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

TG 0 **Radon**

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Bygget er oppført etter TEK 17 og har på grunn av en løsning med godt ventilert grunnplan uten rom for varig opphold, en akseptert løsning uten bruk av radonsperre. Det ventilerte grunnplanet må være avgrenset mot øvrige plan med betong eller annet skille med tilsvarende lufttetthet, inkludert tetthet ved gjennomføringer, sjakter, trapperom og dører.

TG 1 **Pipe og ildsted**

Boligen har isolert stålpipe og vedovn.

TG 1 **Innvendige trapper**

Boligen har lakkert tretrapp.

TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.

Karlsvogna 2, 2165 HVAM
Gnr 79 - Bnr 491
3228 NES

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport

Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

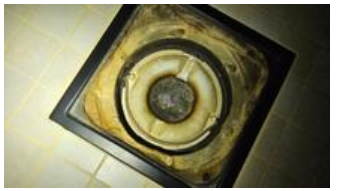
TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 27mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med ovenpåliggende servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

2. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport







2. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ferdigattest.
Iht. veileder fra Direktoratet for byggkvalitet:
Ferdigattesten/ brukstillatelse skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 20mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40mm.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

Karlsvogna 2, 2165 HVAM
Gnr 79 - Bnr 491
3228 NES

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport



2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har servant og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > VASKEROM

TG 1 **Ventilasjon**

Det er balansert ventilasjon.

2. ETASJE > VASKEROM

TG KJ **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Vaskerom er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse.
På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.
Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.





KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med gulvstående toalett og servantskap med nedfelt servant på vegg.
Gulvet har fliser og vegger er malt.
Avtrekk via balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Boligen har automatsikringer og skjult anlegg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

Karlsvogna 2, 2165 HVAM
Gnr 79 - Bnr 491
3228 NES

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ved manglende dokumentasjon og manglende tilsynsrapport nyere enn 5 år anbefales det på generelt grunnlag en utvidet el. kontroll. Etter gjennomført el- kontroll må ytterligere tiltak vurderes basert på de utførte undersøkelsene. Kostnadsestimat er satt for en el-kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.

Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000





TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har håndslukker og røykvarslere.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2023.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget til boligen er relativt flatt, og det inkluderer en plen samt en asfaltert adkomst og parkeringsareal på fellesarealet.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Carport

Anvendelse

Byggeår
2023

Kommentar
Eiendomsverdi

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Carport er oppført i trekonstruksjoner med pulttak.
Vegger er oppført med stående kledning og åpent reisverk.
Utvendig er det pappshingel.
Taknedløp og takrenner av aluminium.
Innvendig er det grus på grunn.
El-billader på plassen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

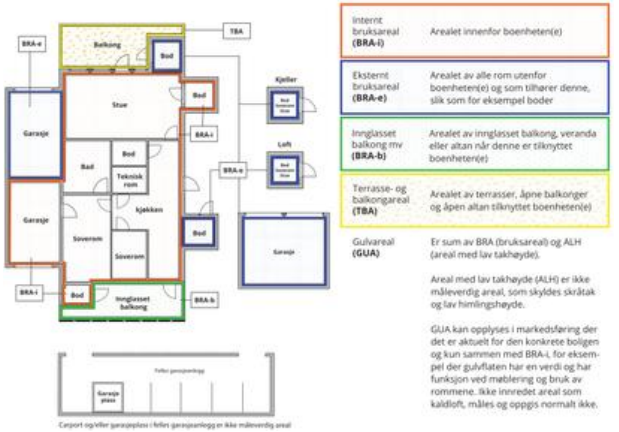
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal **(BRA-i)** — Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal **(BRA-e)** — Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder

Innglasset balkong mv **(BRA-b)** — Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal **(TBA)** — Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal **(GUA)** — Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Karlsvogna 2, 2165 HVAM
Gnr 79 - Bnr 491
3228 NES

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. Etasje	55			55	18
2. Etasje	55			55	
SUM	**110**				**18**
SUM BRA	**110**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, toalettrom, stue/kjøkken, bod		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom		

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

1. etasje ble målt til 55m2.
Terrasse ble målt til 18m2.
Bod under trapp ble målt til 1,5m2.

2. etasje ble målt til 55m2.

Utvendig bod i carport ble målt til ca. 5m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Carport

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Delt carport, bod	

Kommentar

Oppmålingen er gjort etter beste evne med en håndholdt lasermåler.
Areal er målt med lasermåler, og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

Carport ble målt til 14m2.
Bod i carport ble målt til 5m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Godkjente byggetegninger er fremvist og gjennomgått. Det registreres ingen avvik ut i fra disse.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	108	2
Carport	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Kenneth Andre Sørlie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3228 NES	79	491		1	30.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Karlsvogna 2

Hjemmelshaver
Eidevik Per Christian

Karlsvogna 2, 2165 HVAM
Gnr 79 - Bnr 491
3228 NES

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Neskollen, med nærhet til både skole og barnehage.
Enkelte servicetilbud i nærheten, samt idrettshall.
Fine turmuligheter i skog og mark i kort avstand fra boligen.
Bussforbindelse i nærheten.
Ca. 20 minutter til Jessheim.

Adkomstvei

Offentlig vei med private stikkveier.

Tilknytning vann

Offentlig vannledning med private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Offentlig avløp med private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomt er opparbeidet med plen, vei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringsdagen.
Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.
Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour ført eller det kan forekomme feil.
Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. I forbindelse med takstoppdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av kommunalt bygningsarkiv.
Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller byggesak i Plan- og bygningsetaten.
Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt.
Panteattest er ikke innhentet for eiendommen.
Det er ikke kontrollert om det foreligger midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for objektet.

Oppvarming av boligen

Elektrisitet til panelovner.
Varmekabler på bad.
Vedovn i stue.

Opplysninger gitt av eier

Ingen opplysninger gitt av eier.

Siste hjemmelsovergang

År
2025

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	06.10.2025		Fremvist		Nei
Eier	13.10.2025		Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	06.10.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.10.2025		Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk	06.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Karlsvogna 2, 2165 HVAM
Gnr 79 - Bnr 491
3228 NES

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retninglinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Karlsvogna 2, 2165 HVAM
Gnr 79 - Bnr 491
3228 NES

Taksthuset 1 AS
Briskeveien 38
1405 LANGHUS

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NF5893

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Eidevik, Per Christian	9578-5997-4-598833	2025-10-12 21:10:37

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
12. okt. 2025

Oppdragsnummer
60-0373/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Karlsvogna 2, 2165 HVAM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Per Christian Eidevik

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. april 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2724645
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Nytt oktober 2023

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

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

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

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

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

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

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 60-0373/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Eidevik, Per Christian	2025-10-12

Identifikasjon

bankID Eidevik, Per Christian

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

Forretningsfører og velforeninginfo



RESULTATREGNSKAP

SAMEIET KARLSVOGNA B4.2J

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	**Note**	**2024**	**2023**
Annen driftsinntekt		252 510	62 634
Sum driftsinntekter		**252 510**	**62 634**
Lønnskostnad	1	6 846	0
Annen driftskostnad	1	204 031	76 465
Sum driftskostnader	**2**	**210 877**	**76 465**
Driftsresultat		**41 633**	**-13 831**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen renteinntekt		17	0
Annen rentekostnad		0	90
Resultat av finansposter		**17**	**-90**
Resultat før skattekostnad		41 650	-13 921
Årsresultat	**3**	**41 650**	**-13 921**
OVERFØRINGER			
Avsatt til annen egenkapital		41 650	-13 921
Sum overføringer		**41 650**	**-13 921**

BALANSE

SAMEIET KARLSVOGNA B4.2J

EIENDELER	Note	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
IMMATERIELLE EIENDELER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
FINANSIELLE ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer		12 880	9 864
Sum fordringer		**12 880**	**9 864**
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		37 560	14 241
Sum omløpsmidler		**50 440**	**24 105**
Sum eiendeler		**50 440**	**24 105**

BALANSE

SAMEIET KARLSVOGNA B4.2J

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2024	2023
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		27 729	-13 921
Sum opptjent egenkapital		**27 729**	**-13 921**
Sum egenkapital	**3**	**27 729**	**-13 921**
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSER			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		17 611	35 736
Annen kortsiktig gjeld		5 100	2 290
Sum kortsiktig gjeld		**22 711**	**38 026**
Sum gjeld		**22 711**	**38 026**
Sum egenkapital og gjeld		**50 440**	**24 105**

Neskollen, 15.02.2025
Styret i Sameiet Karlsvogna B4.2j

Anita Nieboga
styreleder

Eugenia Mobech Kåsa
styremedlem

Amalie Gran-Olsen
styremedlem

Anders Vedlog Norum
styremedlem

Jan Kristoffer Engen-Antonsen
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Note 1 Lønnskostnader og ytelser, styret.

Selskapet har i 2024 sysselsatt 0 årsverk, og det totalt utbetalt kr 6.000,- styrehonorar.

Note 2 Annen driftskostnad

Driftskostnader	**2024**	**2023**
6310 Snørydding	35.625	20.000
6390 Annen kostnad	6.975	
6553 Programvare	8.777	
6705 Regnskapsføring	23.344	4.500
6795 TV/Internett	73.916	23.230
7500 Forsikringspremie	54.639	28.568
7740 Øreavrunding		- 3
7770 Bank- og kortgebyr	720	100
7790 Annen kostnad	35	70
Sum Annen driftskostnad	**204.031**	**76.465**

Note 3 Egenkapital

	Aksjekapital	**Overkurs**	**Annen Innskutt egenkapital**	**Annen egenkapital**	**Sum egenkapital**
Pr. 31.12.2023	0	0	0	-13 921	-13 921
Årets resultat				41 650	41 650
Pr 31.12.2024	**0**	**0**	**0**	**27 729**	**27 729**

VEDTEKTER FOR SAMEIET KARLSVOGNA B4.2J

KARLSVOGNA 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28

GNR 79 BNR 491 I NES KOMMUNE – Seksjon 1 til og med 14

Seksjonering etter Lov om eierseksjoner LOV-2017-06-16-65

1. Eiendommen - formål

Sameiet Karlsvogna B4.2J (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie på eiendommen 79/491 i Nes kommune med eneboliger i rekke, carporter, tekniske anlegg og fellesområder. (heretter eiendommen)

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner som fremgår av vedlagte situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har som formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

2. Organisering av sameiet

Sameiet består av 14 boligseksjoner fordelt på fire bygningskropper, hvor to bygg består av tre seksjoner og to bygg består av fire seksjoner. Hver bygningskropp har egen innkjøring med tilhørende carporter.

3. Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. I forbindelse med eventuell utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret om leietakers navn, samt kontaktinformasjon til både leietaker og eier.

4. Styret

Styret skal bestå av en leder og tre styremedlemmer, en representant fra hver bygningskropp. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

5. Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Sameiermøte holdes hvert år, der styret på forhånd varsler sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme per seksjon.

6. Rett til bruk a. Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2). Arealer ved fasade/inngangsparti er en del av fellesarealet, men det er naturlig at hver seksjon disponerer arealet foran sin egen seksjon.

b. Fellesarealer

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet for og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det skal ikke oppbevares/lagres eiendeler på fellesområder med mindre det er avtalt og godkjent av styret. Annen bruk av fellesarealene skal også være avtalt og godkjent av styret.

c. Carporter og parkeringsplasser

Hver seksjon har én tildelt biloppstillingsplass i carport med tilhørende bod i bakkant. På eiendommen er det til sammen syv parkeringsplasser som er til disposisjon for alle sameierne og besøkende, men det er naturlig at seksjonene benytter parkeringsplass tilknyttet sin egen innkjørsel/gårdsplass.

7. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten i forsvarlig stand og vedlikeholde inventar og tekniske installasjoner. Sameier har rett til å ta hånd om utbedring og vedlikehold av vann- og avløpsledninger, elektriske kabler, TV kabler etc. tilhørende sin seksjon også når dette innebærer arbeid på den annen seksjons område eller fellesområde. Ingen kan nekte adgang til sin seksjon for utbedring og vedlikehold av slike installasjoner. I forkant av slike arbeider skal styret og den berørte sameier varsles. Det skal ikke bygges plattinger på forsiden av boligene, da nettleverandør skal ha tilgang til kabeltrasé med strømforsyning og fiber hvis det må utføres vedlikeholdsarbeider. Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten

omfatter i tillegg til eksempler listet opp i §32 annet ledd, også takrenner og nedløp, vinduer og ytterdører, terrasser/plattinger/balkonger.

Sameiet skal holde eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne. Sameiet skal holde vedlikehold av fasader (utenom punkter nevnt over) og carporter, hver seksjonseier har likevel ansvar for å påse at vedlikehold av fasader og tak blir gjort. Fargevalg og bygningsmessige endringer krever godkjenning av styret før gjennomføring. Oppnås ikke enighet beholdes opprinnelig farge og utførelse av bygning.

8. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles likt på sameierne. Kostnader forbundet med kollektiv kabeltv og internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr seksjon.

9. Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

10. Renovasjon

Felles renovasjon for Sameiet B4.2i og Sameiet B4.2j. Renovasjonsbeholderene er eiet av begge sameiene og er plassert på fellesområdet til Sameiet B4.2i. Kostnader og vedlikehold skal fordeles med brøk iht. antall seksjoner tilhørende hvert sameie. Sameiet B4.2i skal holde 13/27 av kostnadene og Sameiet B4.2j skal holde 14/27 av kostnadene.

11. Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Dyrehold er tillatt, men hver part må sørge for renslighet i fellesområdet.

INNHOLDSFORTEGNELSE:

§ 1. FORMÅL 2

§ 2. ORGANISASJON - OPPGAVER OG ANSVARSFORDELING 2

§ 2.1. STYRET I VELFORENINGEN 2
§ 2.1.1. Oppgaver og Ansvar for Styret i Velforeningen 2
§ 2.1.1.1. Leder av Velforeningen - Oppgaver og Ansvar 3
§ 2.1.1.2. Nestleder i Velforeningen - Oppgaver og Ansvar 3
§ 2.1.1.3. Kasserer i Velforeningen - Oppgaver og Ansvar 3
§ 2.1.1.4. Styremedlem 1og 2 - Oppgaver og Ansvar 3
§ 2.2. ARRANGEMENTSKOMITÉ 3
§ 2.2.1. Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar 3
§ 2.2.1.1. Leder Arrangementskomité – Oppgaver og ansvar 3
§ 2.2.1.2. Nestleder i Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar 4
§ 2.2.1.3. Sekretær i Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar 4
§ 2.2.1.4. Kasserer i Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar 4
§ 2.2.1.5. Øvrige medlemmer i Arrangementskomiteen - Oppgaver og Ansvar 4
§ 2.3. ARBEIDSUTVALG 4
§ 2.3.1. Leder Arbeidsutvalg 4
§ 2.4. ANDRE UTVALG/KOMITEER 4
§ 2.4.1. Andre utvalg/komiteer - Oppgaver og Ansvar 4
§ 2.5. VALGKOMITÉ 4
§ 2.6. DUGNADER 4

§ 3. MEDLEMMER – PLIKTER OG RETTIGHETER 5

§ 3.1. MEDLEMSKAP 5
§ 3.2. MEDLEMSPLIKTER 5
§ 3.2.1. Medlemskontingent 5
§ 3.3. MEDLEMSRETTIGHETER 5

§ 4. ÅRSMØTE 5

§ 4.1. SAMMENSETNING 5
§ 4.2. INNKALLING 6
§ 4.3. AGENDA 6
§ 4.4. VALG 6
§ 4.4.1. Styre i Neskollen Vel 6
§ 4.4.2. Arrangementskomité 6
§ 4.4.3. Leder Arbeidsutvalg 6
§ 4.4.4. Regnskap og Revisjon 7
§ 4.4.5. Valgkomité 7
§ 4.5. GJENNOMFØRING AV VALG 7
§ 4.6. ANDRE AVSTEMNINGER 7
§ 4.7. HÅNDTERING AV INNKOMNE SAKER 7
§ 4.8. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE 7
§ 4.9. ÅRSMØTEPROTOKOLL 7

§ 5. MEDLEMSMØTER 7

§ 6. ØKONOMI 7

§ 6.1. DISPONERING AV VELFORENINGENS BANKKONTI 7
§ 6.2. REGNSKAP OG REVISJON 8
§ 6.2.1. Resultatregnskap 8
§ 6.2.2. Balanse 8
§ 6.3. BUDSJETT 8
§ 6.4. STYREHONORAR 8

§ 7. VEDTEKTSENDRINGER 8

§ 8. FELLESAREALER 8

§ 8.1. DEFINISJONER 8
§ 8.2. BRUK 8
§ 8.3. VEDLIKEHOLD M.M. 9
§ 8.4. SALG, BORTLEIE M.V. 9
§ 8.5. NÆRMERE OM BRUK AV FELLESAREALENE 9

§ 1. FORMÅL

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

§ 2. ORGANISASJON - OPPGAVER OG ANSVARSFORDELING

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

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

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

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

§ 2.1. Styret i Velforeningen

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

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

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

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

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

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

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

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

Det enkelte medlem kan kreve møtebehandling og innkalle til møte.

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

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

§ 2.1.1. Oppgaver og Ansvar for Styret i Velforeningen

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

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

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

§ 2.1.1.1. Leder av Velforeningen - Oppgaver og Ansvar

Leder har hovedansvaret for aktiviteten i Styret.

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

§ 2.1.1.2. Nestleder i Velforeningen - Oppgaver og Ansvar

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

Sekretæren skal skrive referater fra styremøtene og distribuere disse. .

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

§ 2.1.1.3. Kasserer i Velforeningen - Oppgaver og Ansvar

Skal stå for økonomistyring etter gjeldende interne og offentlige krav.

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

Skal holde medlemsregistret oppdatert.

§ 2.1.1.4. Styremedlem 1og 2 - Oppgaver og Ansvar

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

§ 2.2. Arrangementskomité

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

§ 2.2.1. Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar

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

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

Komiteen legger frem årsrapport, regnskap og budsjett for styret.

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

§ 2.2.1.1. Leder Arrangementskomité – Oppgaver og ansvar

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

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

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

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

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

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

§ 2.2.1.2. Nestleder i Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar

Er stedfortreder for leder i Arrangementskomiteen i dennes fravær.

§ 2.2.1.3. Sekretær i Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar

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

§ 2.2.1.4. Kasserer i Arrangementskomité - Oppgaver og Ansvar

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

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

§ 2.2.1.5. Øvrige medlemmer i Arrangementskomiteen - Oppgaver og Ansvar

Komitémedlemmer skal ta del i komiteens aktiviteter etter behov.

§ 2.3. Arbeidsutvalg

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

§ 2.3.1. Leder Arbeidsutvalg

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

§ 2.4. Andre utvalg/komiteer

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

§ 2.4.1. Andre utvalg/komiteer - Oppgaver og Ansvar

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

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

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

§ 2.5. Valgkomité

Valgkomité velges på Årsmøtet i Neskollen velforening.

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

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

§ 2.6. Dugnader

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

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

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

§ 3. MEDLEMMER – PLIKTER OG RETTIGHETER

§ 3.1. Medlemskap

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

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

Medlemskapet er pliktig.

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

§ 3.2. Medlemsplikter

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

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

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

§ 3.2.1. Medlemskontingent

Medlemskontingenten fastsettes hvert år av årsmøtet.

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

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

§ 3.3. Medlemsrettigheter

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

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

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

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

§ 4. ÅRSMØTE

§ 4.1. Sammensetning

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

Årsmøtet er sammensatt av møteberettigede medlemmer av Neskollen velforening.

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

§ 4.2. Innkalling

Innkalling til Årsmøte skal skje minst 4 uker før møtedato.

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

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

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

§ 4.3. Agenda

Årsmøtet skal som et minimum behandle:

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

§ 4.4. VALG

§ 4.4.1. Styre i Neskollen Vel

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

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

Valgkomiteen skal fremlegge kandidater for årsmøtet.

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

§ 4.4.2. Arrangementskomité

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

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

Valgkomiteen skal fremlegge kandidater for årsmøtet.

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

§ 4.4.3. Leder Arbeidsutvalg

Leder for arbeidsutvalg velges for 2 år.

Valgkomiteen skal fremlegge kandidat for årsmøtet.

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

§ 4.4.4. Regnskap og Revisjon

Hovedregnskap for Neskollen Velforening skal utføres av autorisert regnskapsfører.

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

§ 4.4.5. Valgkomité

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

Sittende valgkomité skal fremlegge kandidater for årsmøtet.

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

§ 4.5. Gjennomføring av valg

Alle valg avgjøres med simpelt flertall.

Et tellekorps utpekes blant de fremmøtte på årsmøtet.

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

§ 4.6. Andre avstemninger

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

Stemmegivning skjer ved håndsopprekning/visning av utdelte stemmesedler.

§ 4.7. Håndtering av innkomne saker

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

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

§ 4.8. Ekstraordinært Årsmøte

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

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

§ 4.9. Årsmøteprotokoll

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

§ 5. MEDLEMSMØTER

Styret i Neskollen velforening kan innkalle til medlemsmøter etter behov.

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

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

Møteleder er leder i Neskollen velforening eller den han utpeker.

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

§ 6. ØKONOMI

§ 6.1. Disponering av velforeningens bankkonti

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

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

§ 6.2. Regnskap og Revisjon

Hovedregnskap for Neskollen Velforening skal utføres av autorisert regnskapsfører.

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

Videre skal det alltid søkes om momsrefusjon.

Regnskapsåret går fra 1. januar til 31. desember.

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

§ 6.2.1. Resultatregnskap

Resultatregnskapet skal presentere inntekter og utgifter.

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

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

§ 6.2.2. Balanse

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

§ 6.3. Budsjett

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

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

§ 6.4. Styrehonorar

Styrehonorar fastsettes på årsmøte i forbindelse med godkjenning av budsjettet.

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

§ 7. VEDTEKTSENDRINGER

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

§ 8. FELLESAREALER

§ 8.1. Definisjoner

Med fellesarealer menes i denne sammenheng følgende:

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

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

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

§ 8.2. Bruk

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

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

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

§ 8.3. Vedlikehold m.m.

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

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

§ 8.4. Salg, bortleie m.v.

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

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

§ 8.5. Nærmere om bruk av fellesarealene

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

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

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

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

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

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

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning: 613647215
Vedlegg: ja

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938679088	NES KOMMUNE	Postboks 114, 2151 ÅRNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
919798823	IDEHUS ROMERIKE FELTUTBYGGING AS		Industrivegen 23, 2069 JESSHEIM

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3034	79	491

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3034	79	491	0	1	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Ja
3034	79	491	0	2	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Ja
3034	79	491	0	3	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Ja
3034	79	491	0	4	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Ja
3034	79	491	0	5	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Ja
3034	79	491	0	6	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Ja
3034	79	491	0	7	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Ja
3034	79	491	0	8	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Ja
3034	79	491	0	9	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Ja
3034	79	491	0	10	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Ja
3034	79	491	0	11	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Ja
3034	79	491	0	12	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Ja
3034	79	491	0	13	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Ja
3034	79	491	0	14	1 / 14	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 714317 Tinglyst: 30.06.2022
STATENS KARTVERK

28.06.2022 08:37

Side 1 av 1

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
NES	PB. 114 2151 ÅRNES	SVERRE AKSELSEN

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Oppgjørs Partner AS	917 994 854	helge.tronnes@oppgjors-partner.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Brygga 11, Tjuvholmen	2317	Hamar	92043329

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3034	Nes	79	491	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
919 798 823	Idehus Romerike Feltutbygging AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	1	BG	13	B	1	BG	25				37				49			
2	B	1	BG	14	B	1	BG	26				38				50			
3	B	1	BG	15				27				39				51			
4	B	1	BG	16				28				40				52			
5	B	1	BG	17				29				41				53			
6	B	1	BG	18				30				42				54			
7	B	1	BG	19				31				43				55			
8	B	1	BG	20				32				44				56			
9	B	1	BG	21				33				45				57			
10	B	1	BG	22				34				46				58			
11	B	1	BG	23				35				47				59			
12	B	1	BG	24				36				48				60			
Sum tellere:		14		Nevner =		14													

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.22	Helge Tronnes

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.22	Helge Strønnes

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Jessheim 04.03.2022		Pål Østby V/ Idehus Romerike Feltutbygging AS
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3034	NES	79	491	

Dato	Underskrift	Stempel
29/4-22		Nes kommune Geodata og eiendomsskatt Pb. 114, 2151 Årnes Orgnr. 938 679 088

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.22	Helge Strønnes

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

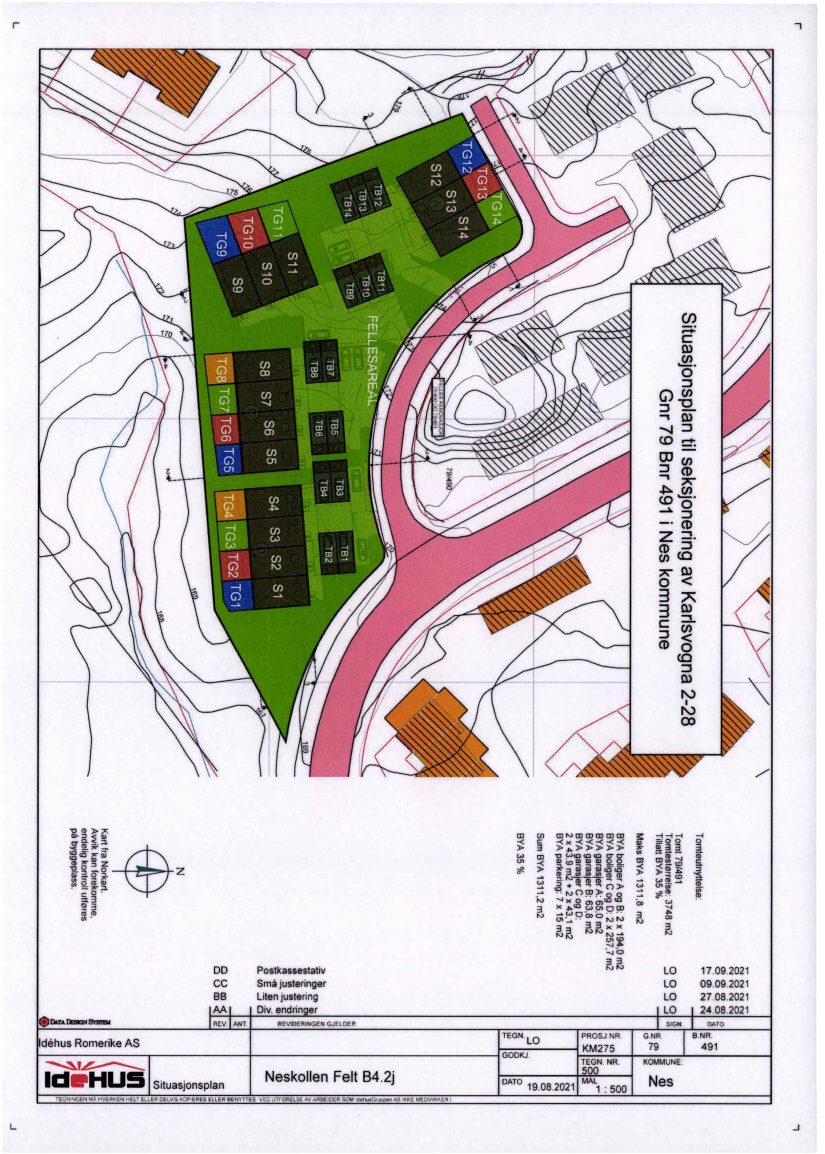
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

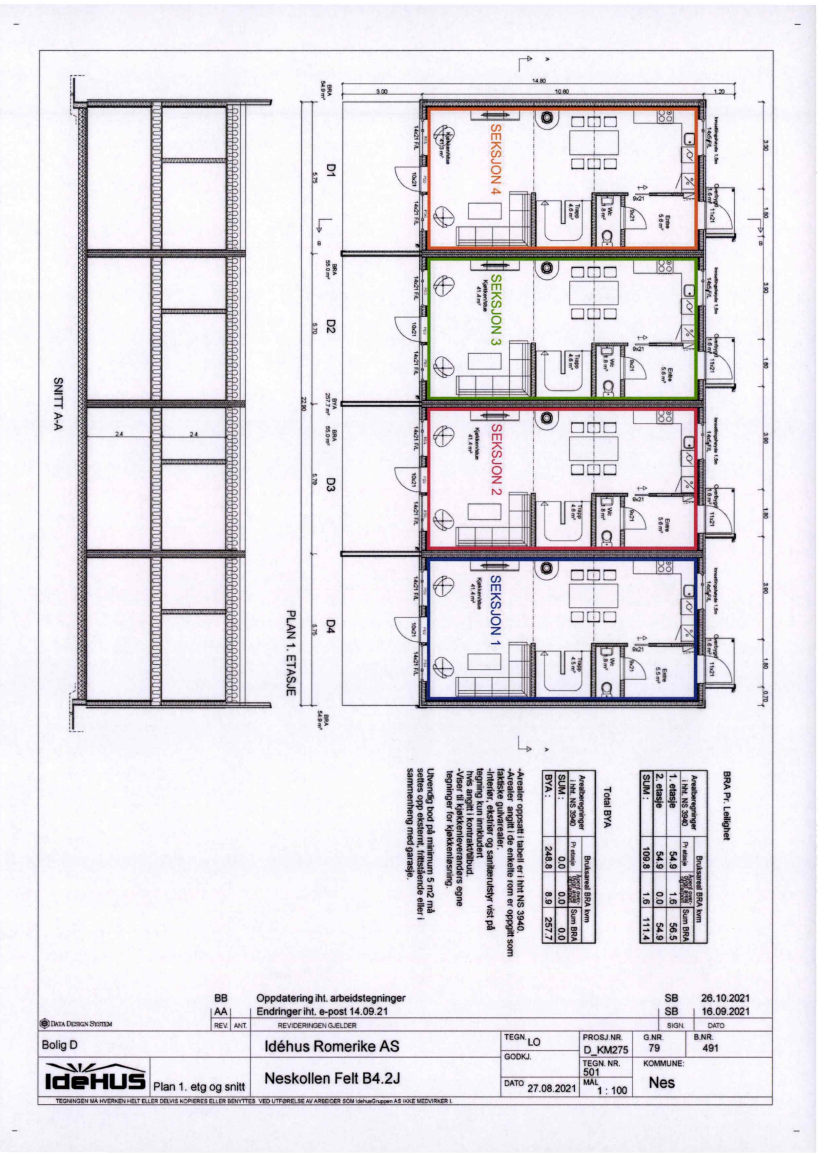
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:				Nevner =															

Dato	Innsenderens underskrift
01.03.22	Tekla Strønne

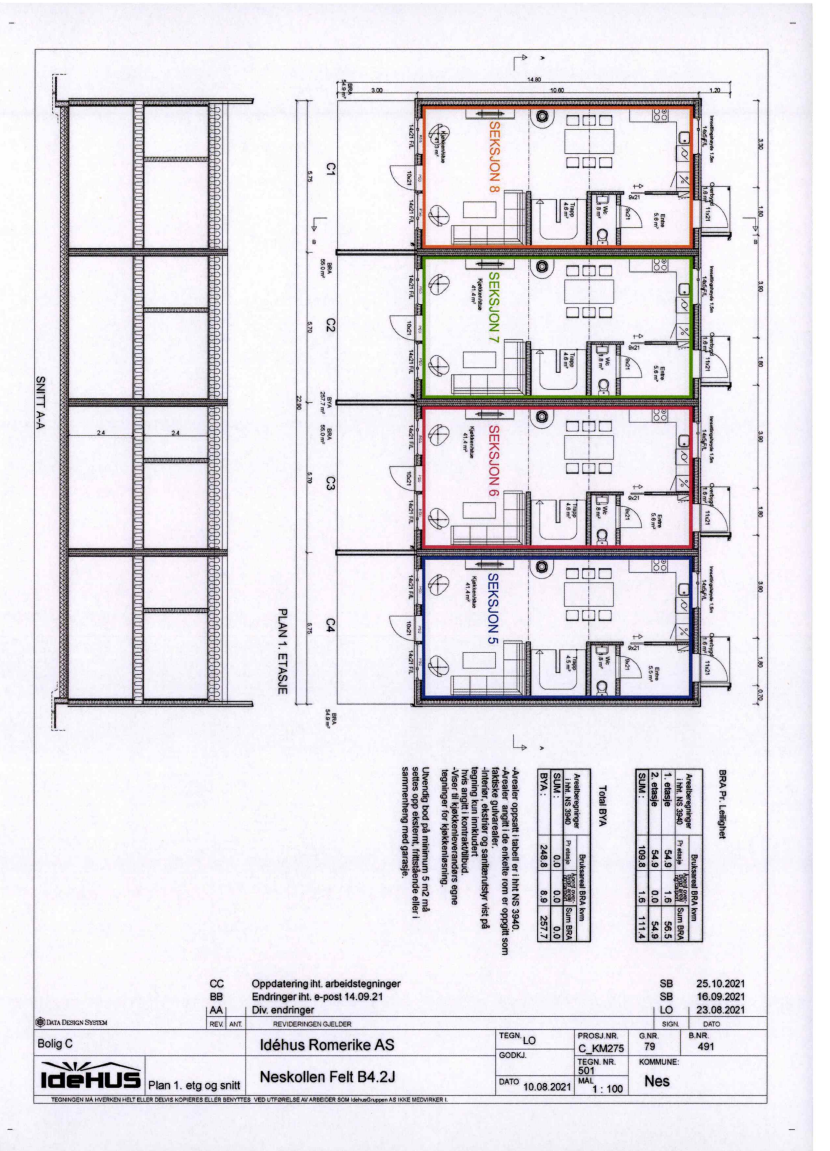
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering



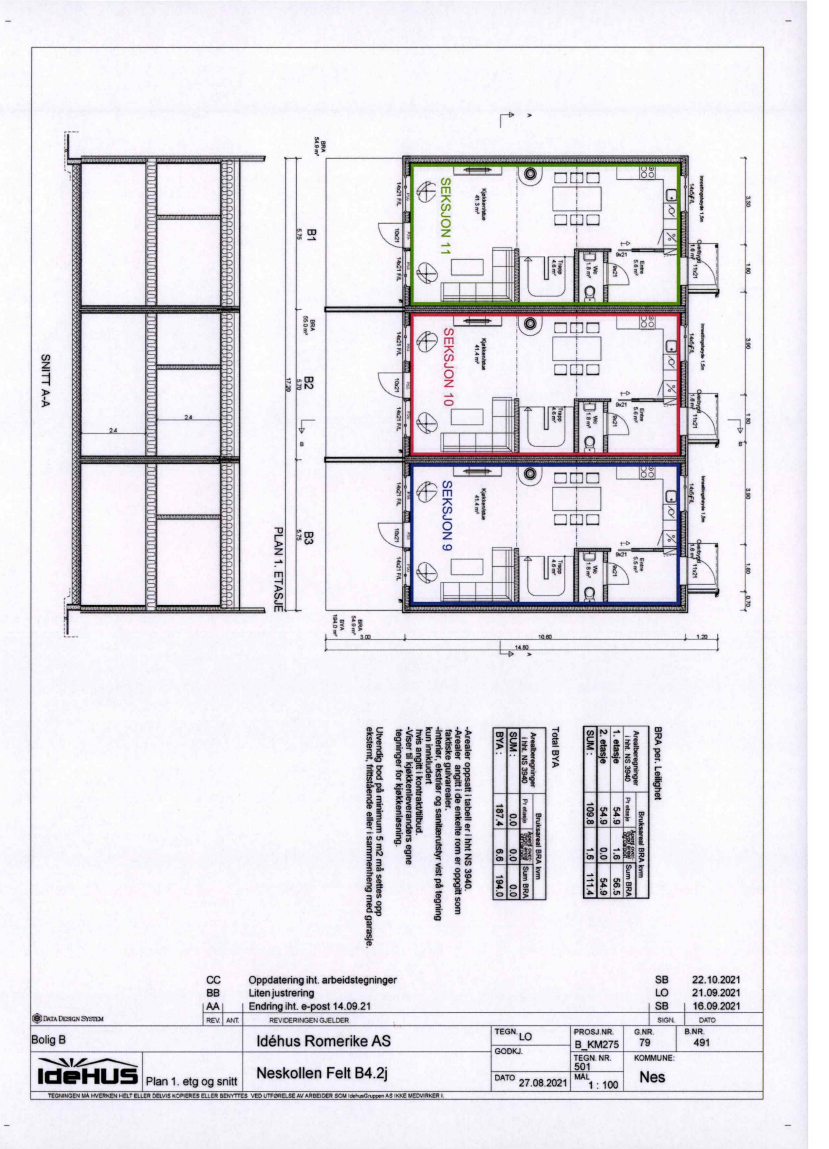

Situasjonsplan til seksjonering av Karlsvogna 2-28
Gnr 79 Bnr 491 i Nes kommune
FELLESAREAL
TG1 TG2 TG3 TG4 TG5 TG6 TG7 TG8 TG9 TG10 TG11 TG12 TG13 TG14
S1 S2 S3 S4 S6 S7 S8 S9 S10 S11 S12 S13 S14
TB1 TB2 TB3 TB4 TB5 TB6 TB7 TB8 TB9 TB10 TB11 TB12 TB13 TB14
Tomteutnyttelse:
Tomt 79/491
Tomteareal 3748 m2
Tillatt BYA 35 %
Maks BYA 1311.8 m2
BYA boliger A og B: 2 x 194.0 m2
BYA boliger C og D: 2 x 257.7 m2
BYA garasjer A: 63.8 m2
BYA garasjer B: 63.8 m2
BYA garasjer C og D:
2 x 43.8 m2 + 2 x 43.1 m2
BYA parkering: 7 x 15 m2
Sum BYA 1312.2 m2
BYA 35 %
Kart fra Norkart.
Avvik fra kartgrunnlag
ervervlig kontroll utføres
på byggestass.
N
DD Postkassestativ LO 17.09.2021
CC Små justeringer LO 09.09.2021
BB Liten justering LO 27.08.2021
AA Div. endringer LO 24.08.2021
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO
Data Design System
Idéhus Romerike AS
IdeHUS Situasjonsplan
Neskollen Felt B4.2j
TEGN. LO
GODKJ.
DATO 19.08.2021
PROSJ.NR. KM275
TEGN. NR. 500
MÅL 1 : 500
G.NR. 79
B.NR. 491
KOMMUNE: Nes
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdéhusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.


SNITT A-A
PLAN 1. ETASJE
SEKSJON 4
SEKSJON 3
SEKSJON 2
SEKSJON 1
D1 D2 D3 D4
BRA Pr. Leilighet
Total BYA
-Arealer oppgitt i tabell er i hht NS 3940
-Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som
tilstøtende gulvarealer.
-Arealer for balkonger/terrasser/uteplass er
tegning kun innkludert
-Hvis angitt i kontraktstilbud.
-Ved bytte av kjøkkenleverandørs egne
tegninger for godkjennelse.
Utvendig bod på maksimum 5 m2 må
godkjennes av kommunen i forbindelse
sammenheng med garasje
BB Oppdatering iht. arbeidstegninger SB 26.10.2021
AA Endringer iht. e-post 14.09.21 SB 16.09.2021
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO
Data Design System
Bolig D
Idéhus Romerike AS
IdeHUS Plan 1. etg og snitt
Neskollen Felt B4.2J
TEGN. LO
GODKJ.
DATO 27.08.2021
PROSJ.NR. D_KM275
TEGN. NR. 501
MÅL 1 : 100
G.NR. 79
B.NR. 491
KOMMUNE: Nes
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdéhusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.


SNITT B - B
SEKSJON 4
SEKSJON 3
SEKSJON 2
SEKSJON 1
D1
D2
D3
D4
PLAN 2. ETG
BB Oppdatering iht. arbeidstegninger SB 26.10.2021
AA Endringer iht. e-post 14.09.21 SB 16.09.2021
Bolig D
Idéhus Romerike AS
Plan 2. etg og snitt
Neskollen Felt B4.2J
TEGN LO
GODKJ.
DATO 27.08.2021
PROSJ.NR. D_KM275
TEGN. NR. 502
MÅL 1 : 100
G.NR 79
B.NR 491
KOMMUNE: Nes


SNITT A-A
PLAN 1. ETASJE
SEKSJON 8
SEKSJON 7
SEKSJON 6
SEKSJON 5
C1
C2
C3
C4
CC Oppdatering iht. arbeidstegninger SB 25.10.2021
BB Endringer iht. e-post 14.09.21 SB 16.09.2021
AA Div. endringer LO 23.08.2021
Bolig C
Idéhus Romerike AS
Plan 1. etg og snitt
Neskollen Felt B4.2J
TEGN LO
GODKJ.
DATO 10.08.2021
PROSJ.NR. C_KM275
TEGN. NR. 501
MÅL 1 : 100
G.NR 79
B.NR 491
KOMMUNE: Nes


SNITT B - B
SEKSJON 8
SEKSJON 7
SEKSJON 6
SEKSJON 5
C1
C2
C3
C4
PLAN 2. ETG
CC Oppdatering iht. arbeidstegninger SB 25.10.2021
BB Endringer iht. e-post 14.09.21 SB 16.09.2021
AA Div. endringer LO 23.08.2021
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO
Bolig C
Idéhus Romerike AS
Plan 2. etg og snitt
Neskollen Felt B4.2J
TEGN. LO
GODKJ.
DATO 10.08.2021
PROSJ.NR. C_KM275
TEGN. NR. 502
MÅL 1 : 100
G.NR. 79
B.NR. 491
KOMMUNE: Nes


SNITT A-A
PLAN 1. ETASJE
SEKSJON 11
SEKSJON 10
SEKSJON 9
B1
B2
B3
Total BYA
BRA per. Leilighet
CC Oppdatering iht. arbeidstegninger SB 22.10.2021
BB Liten justrering LO 21.09.2021
AA Endring iht. e-post 14.09.21 SB 16.09.2021
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO
Bolig B
Idéhus Romerike AS
Plan 1. etg og snitt
Neskollen Felt B4.2j
TEGN. LO
GODKJ.
DATO 27.08.2021
PROSJ.NR. B_KM275
TEGN. NR. 501
MÅL 1 : 100
G.NR. 79
B.NR. 491
KOMMUNE: Nes

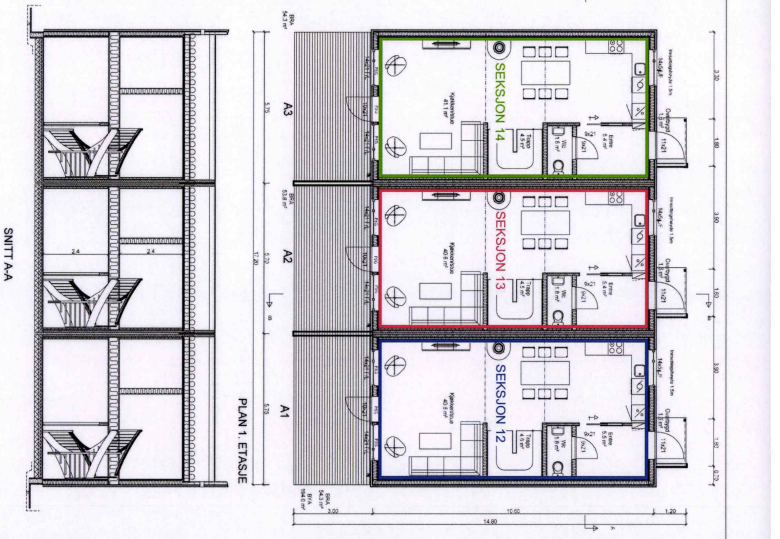


REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
CC		Oppdatering iht. arbeidstegninger	SB	22.10.2021
BB		Liten justering	LO	21.09.2021
AA		Endring iht. e-post 14.09.21	SB	16.09.2021

Data Design System

Bolig B	Idéhus Romerike AS	TEGN. LO	PROSJ.NR. B_KM275	G.NR. 79	B.NR. 491
IdeHUS Plan 2. etg og snitt	Neskollen Felt B4.2j	GODKJ.	TEGN. NR. 502	KOMMUNE: Nes	
		DATO 27.08.2021	MÅL 1 : 100		

TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.



Total BYA

Antall leiligheter i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	P-rom	Unntatt P-rom	Sum BRA
SUM :	0.0	0.0	0.0
BYA :	187.4	6.6	194.0

BRA per Leilighet

Antall leiligheter i hht. NS 3940	Bruksareal BRA kvm		
	P-rom	Unntatt P-rom	Sum BRA
1. etasje	53.2	1.6	54.8
2. etasje	53.2	0.0	53.2
SUM :	106.4	1.6	108.0

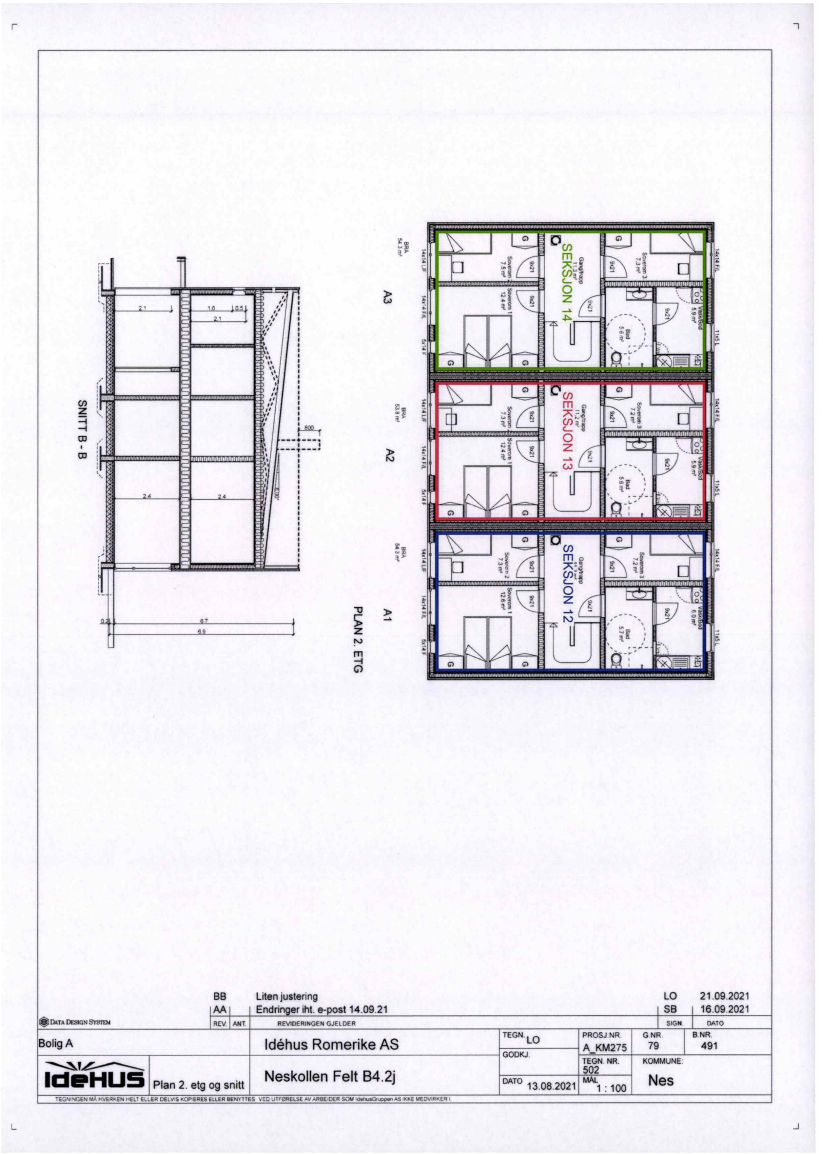
->Arealer oppsatt i tabell er i hht NS 3940.
->Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som faktiske gulvarealer.
Innredningsdetaljer og sanitærutstyr vist på tegning kun imiddelertid.
hvis angitt i kontraktstilbud.
->Viser til kjøkkenleverandørs egne tegninger for kjøkkenplassering.
Utvendig bod på minimum 5 m2 ma settes opp eksternt, frittstående eller i sammenheng med garasje.

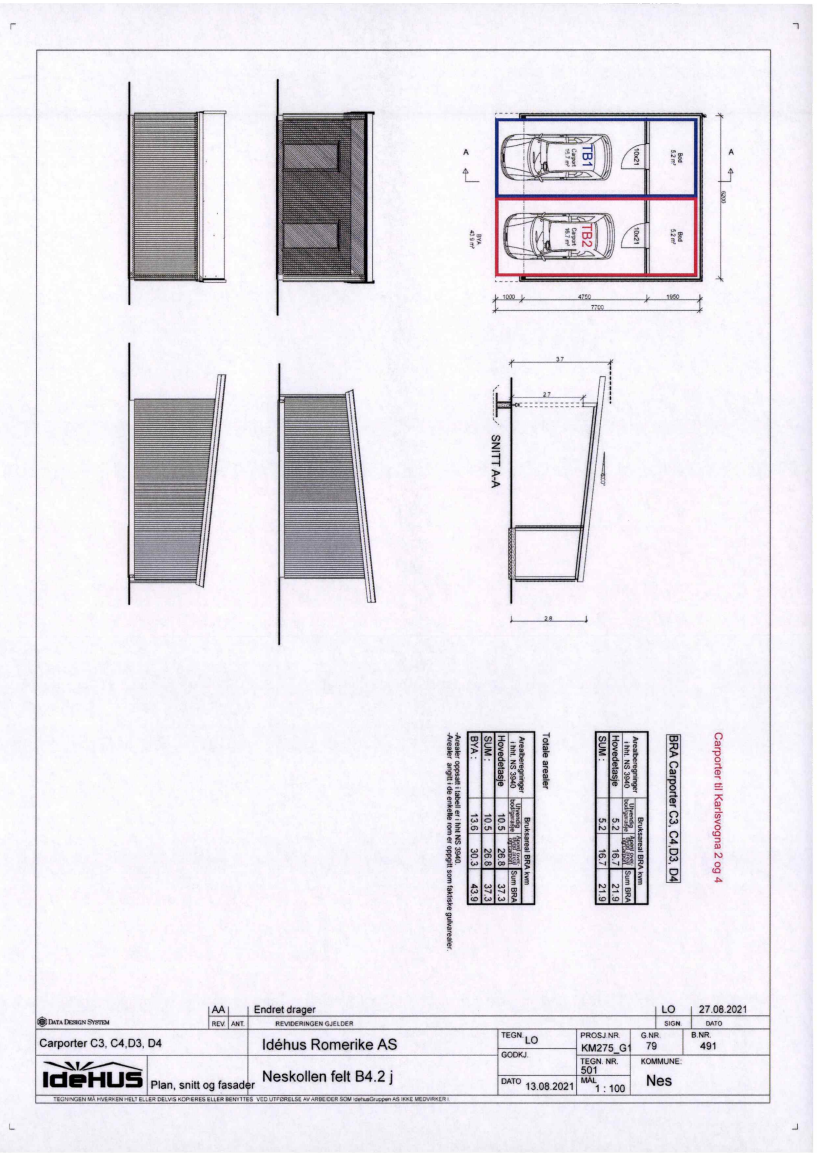
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
BB		Liten justering	LO	21.09.2021
AA		Endringer iht. e-post 14.09.21	SB	16.09.2021

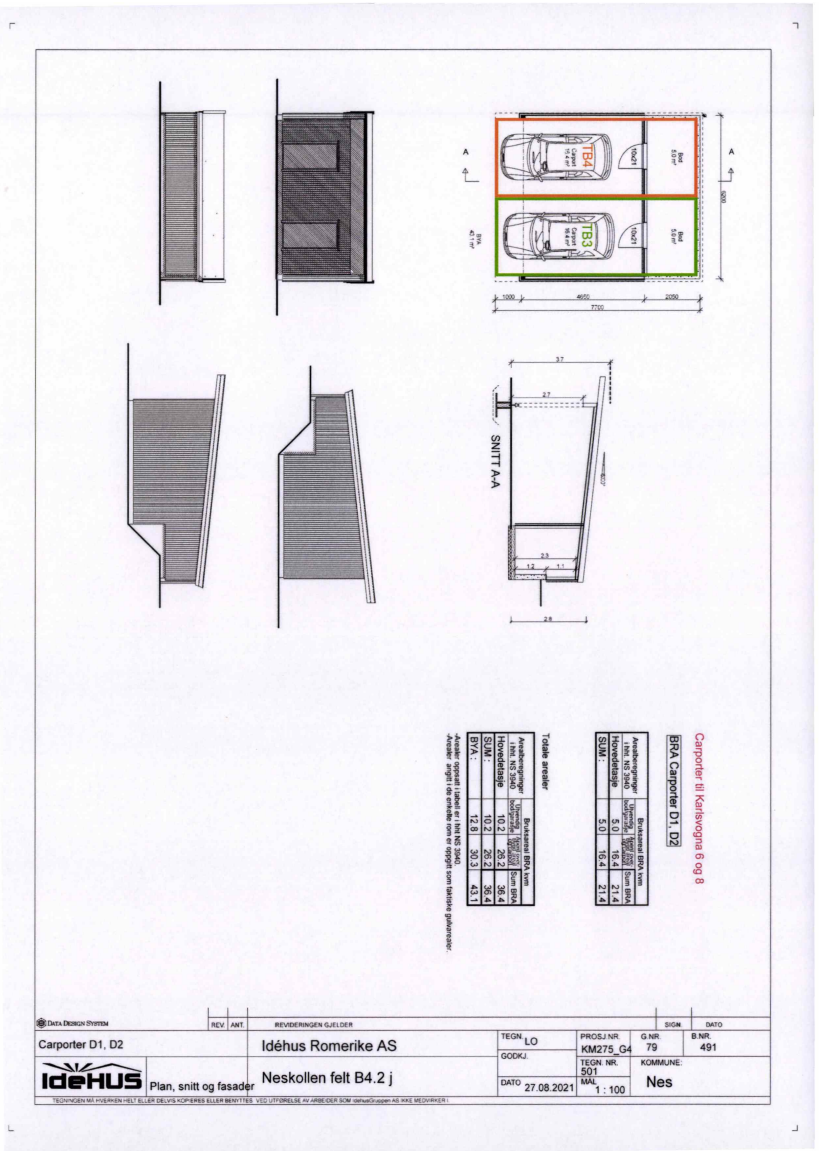
Data Design System

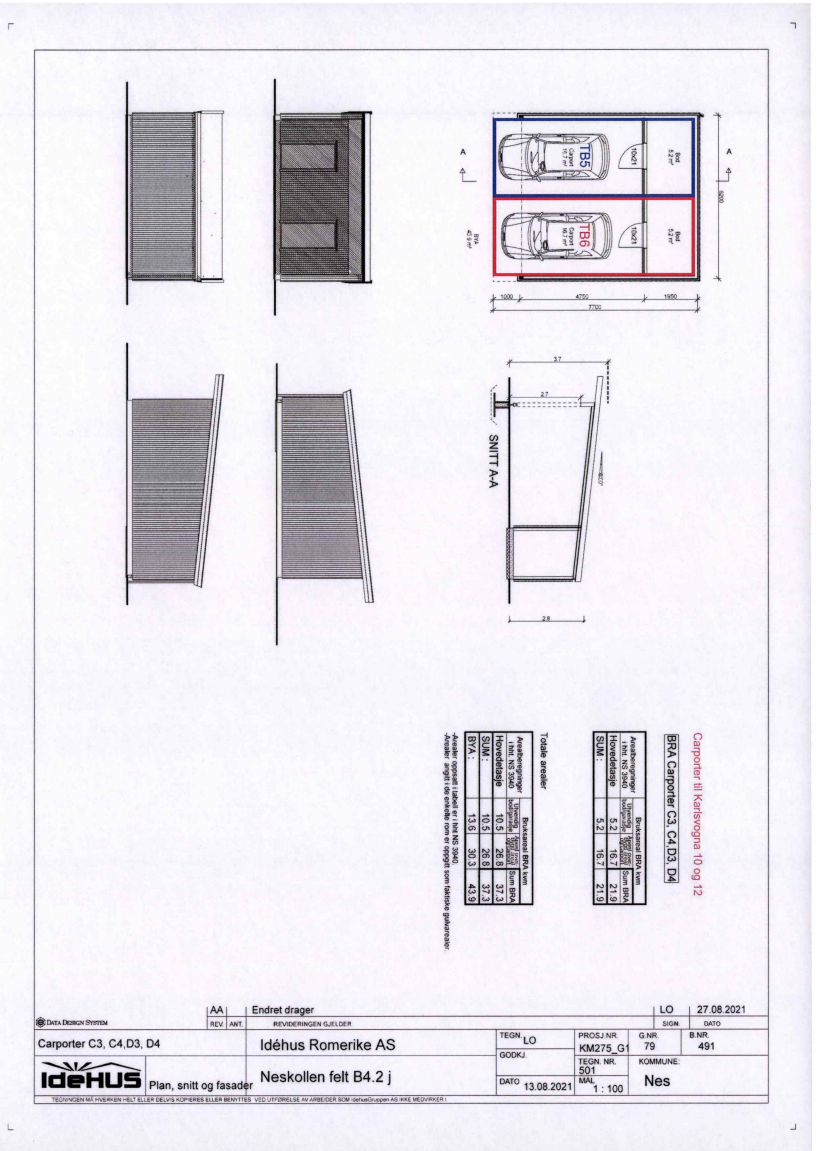
Bolig A	Idéhus Romerike AS	TEGN. LO	PROSJ.NR. A_KM275	G.NR. 79	B.NR. 491
IdeHUS Plan 1. etg og snitt	Neskollen Felt B4.2j	GODKJ.	TEGN. NR. 501	KOMMUNE: Nes	
		DATO 13.08.2021	MÅL 1 : 100		

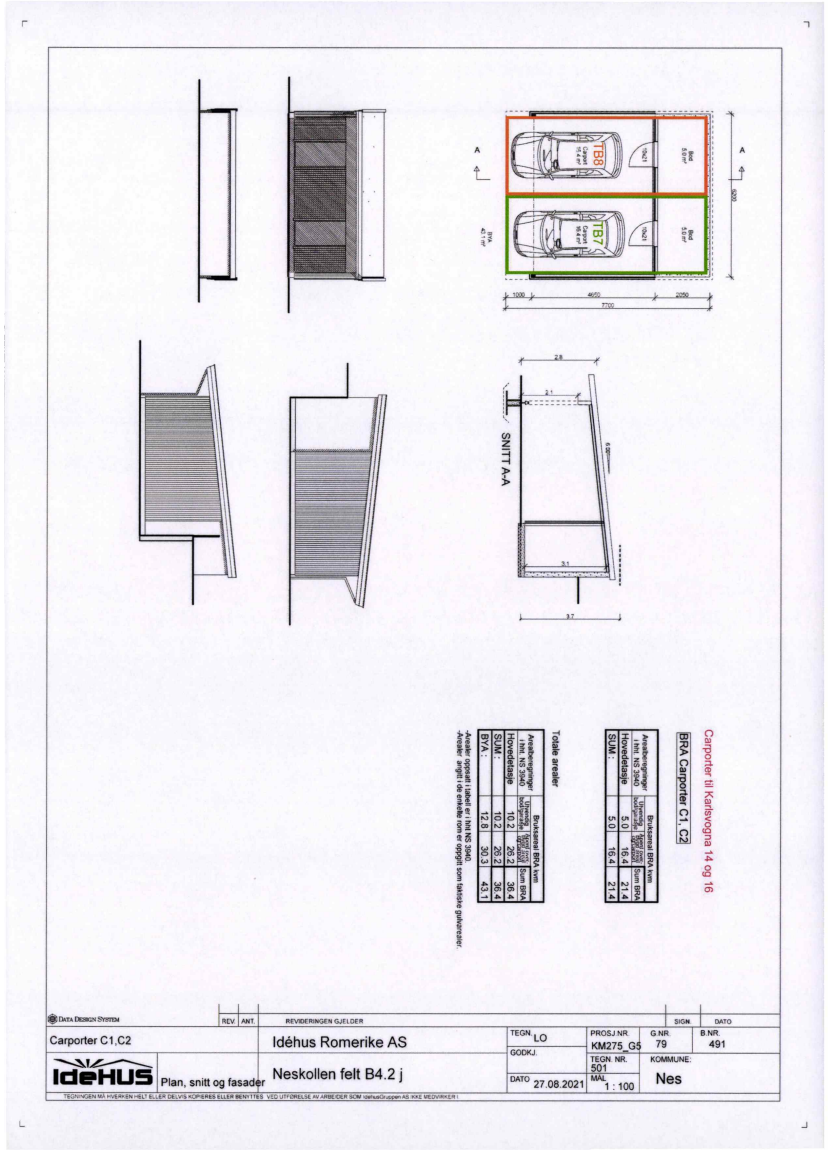
TEGNINGEN MÅ IKKE HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

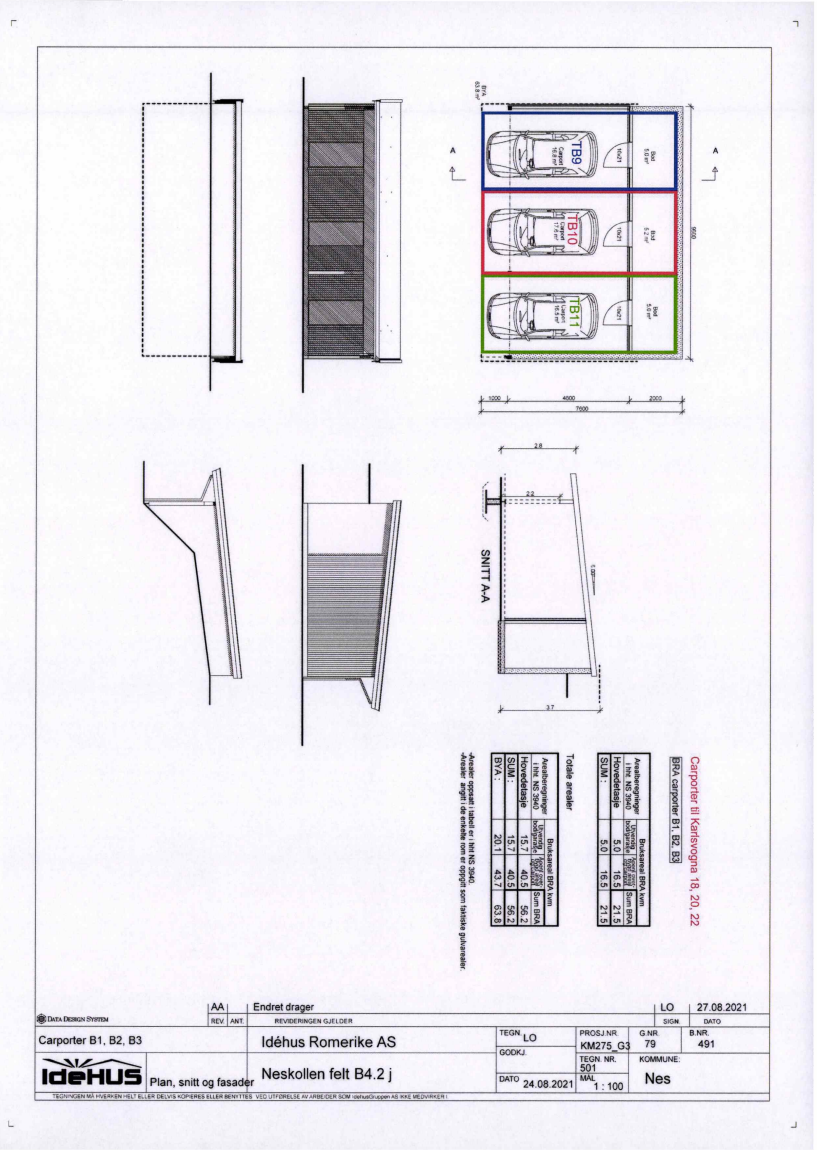

SNITT B - B
A3
A2
A1
PLAN 2. ETG
SEKSJON 14
SEKSJON 13
SEKSJON 12
BB Liten justering LO 21.09.2021
AA Endringer iht. e-post 14.09.21 SB 16.09.2021
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN DATO
DATA DESIGN SYSTEM
Bolig A
Idéhus Romerike AS
IdeHUS
Plan 2. etg og snitt
Neskollen Felt B4.2j
TEGN. LO
GODKJ.
DATO 13.08.2021
PROSJ.NR. A_KM275
TEGN. NR. 502
MÅL 1 : 100
G.NR. 79
B.NR. 491
KOMMUNE: Nes
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN UTTØRELSE AV ARBEIDER SOM idehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.


TB1
TB2
SNITT A-A
Carporter til Karisvogna 2 og 4
BRA Carporter C3, C4,D3, D4
Totale arealer
Arealberegninger iht. NS 3940
Bruksareal BRA bolig
Hovedetasje
Sum BRA
SUM:
BYA:
13.6
30.3
43.9
Arealer oppsatt i tabell er iht NS 3940.
Arealer angitt for enkelte rom i rosa/grå som takhøyde gulvareal.
AA Endret drager LO 27.08.2021
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN DATO
DATA DESIGN SYSTEM
Carporter C3, C4,D3, D4
Idéhus Romerike AS
IdeHUS
Plan, snitt og fasader
Neskollen felt B4.2 j
TEGN. LO
GODKJ.
DATO 13.08.2021
PROSJ.NR. KM275_G1
TEGN. NR. 501
MÅL 1 : 100
G.NR. 79
B.NR. 491
KOMMUNE: Nes
TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN UTTØRELSE AV ARBEIDER SOM idehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

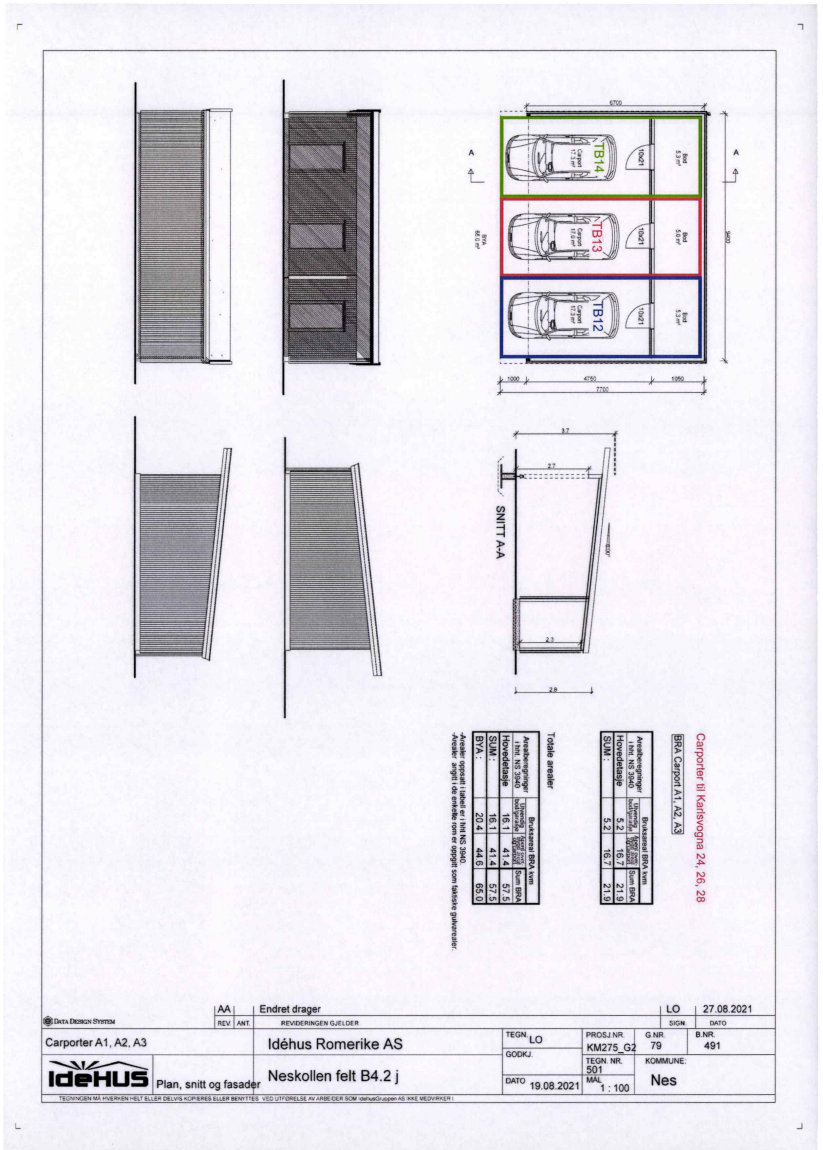

TB4
TB3
Bod
SNITT A-A
Carporter til Karlsvogna 6 og 8
BRA Carporter D1, D2
Totale arealer
Ideéhus Romerike AS
Neskollen felt B4.2 j
Carporter D1, D2
Plan, snitt og fasader
KM275_G4
Nes
27.08.2021
1 : 100


TB5
TB6
Bod
SNITT A-A
Carporter til Karlsvogna 10 og 12
BRA Carporter C3, C4,D3, D4
Totale arealer
Endret drager
Ideéhus Romerike AS
Neskollen felt B4.2 j
Carporter C3, C4,D3, D4
Plan, snitt og fasader
KM275_G1
Nes
13.08.2021
1 : 100


TB8
TB7
SNITT A-A
Carporter til Karlsvogna 14 og 16
BRA Carporter C1, C2
Totale arealer
Anslagsmetoder iht. NS 3940
Hovedetasje
SUM :
BYA :
Bruksareal BRA
Bruksareal BRA kvm
Som BRA
Carporter C1,C2
Idéhus Romerike AS
Neskollen felt B4.2 j
Plan, snitt og fasader
TEGN. LO
GODKJ.
DATO 27.08.2021
PROSJ.NR. KM275_G5
TEGN. NR. 501
MÅL 1 : 100
G.NR. 79
KOMMUNE: Nes
B.NR. 491
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN DATO


TB9
TB10
TB11
SNITT A-A
Carporter til Karlsvogna 18, 20, 22
BRA carporter B1, B2, B3
Totale arealer
Anslagsmetoder iht. NS 3940
Hovedetasje
SUM :
BYA :
Bruksareal BRA
Bruksareal BRA kvm
Som BRA
Carporter B1, B2, B3
Idéhus Romerike AS
Neskollen felt B4.2 j
Plan, snitt og fasader
Endret drager
LO 27.08.2021
TEGN. LO
GODKJ.
DATO 24.08.2021
PROSJ.NR. KM275_G3
TEGN. NR. 501
MÅL 1 : 100
G.NR. 79
KOMMUNE: Nes
B.NR. 491
REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN DATO

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/714317/200
Attesteringstidspunkt 2025-10-13 13:58



Carporter til Karlsvogna 24, 26, 28

BRA Carport A1, A2, A3

Anvendelse	Antall	Lengde	Bredde	Bruksareal BRA i mm²	Sum BRA
Hoveddøsje	1	5.2	3.3	17.2	17.2
SUM :					17.2

Totale arealer

Anvendelse	Antall	Lengde	Bredde	Bruksareal BRA i mm²	Sum BRA
Hovedbygg	1	16.1	2.6	41.4	57.5
Hovedbygg	1	16.1	2.6	41.4	57.5
SUM :					57.5
BYA :		20.4	44.6		65.0

Arealer oppgitt i tabell er i hht NS 3940.
Arealer angitt i de enkelte rom er oppgitt som tørkede gulvarealer.

REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
AA		Endret drager	LO	27.08.2021

Data Design System

Carporter A1, A2, A3

Idéhus Romerike AS

IdeHUS

Plan, snitt og fasader

Neskollen felt B4.2 j

TEGN. LO
GODKJ.
DATO 19.08.2021

PROSJ.NR. KM275_G2
TEGN. NR. 501
MÅL 1 : 100

G.NR. 79
B.NR. 491
KOMMUNE Nes

TEGNINGEN MÅ, HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdeHusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I

Ferdigattest og byggemeldte tegninger

Saksnr. ACOS	**Ferdigattest**
21/6144	Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.2009, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.
	JplD 23/53994

Ansvarlig søker	Tiltakshaver
Idehus Romerike AS Industrivegen 23 2069 JESSHEIM	Idehus Romerike Feltutbygging AS Industrivegen 23 2069 JESSHEIM

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Karlsvogna 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26 og 28	79	491		

Tiltakets/byggets art

Kjedede eneboliger med tilhørende carporter

Vedtaksdato	Saksnr, oppmelding
01.11.2021	23/629

Dato for søknad om ferdigattest

27.09.2023

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

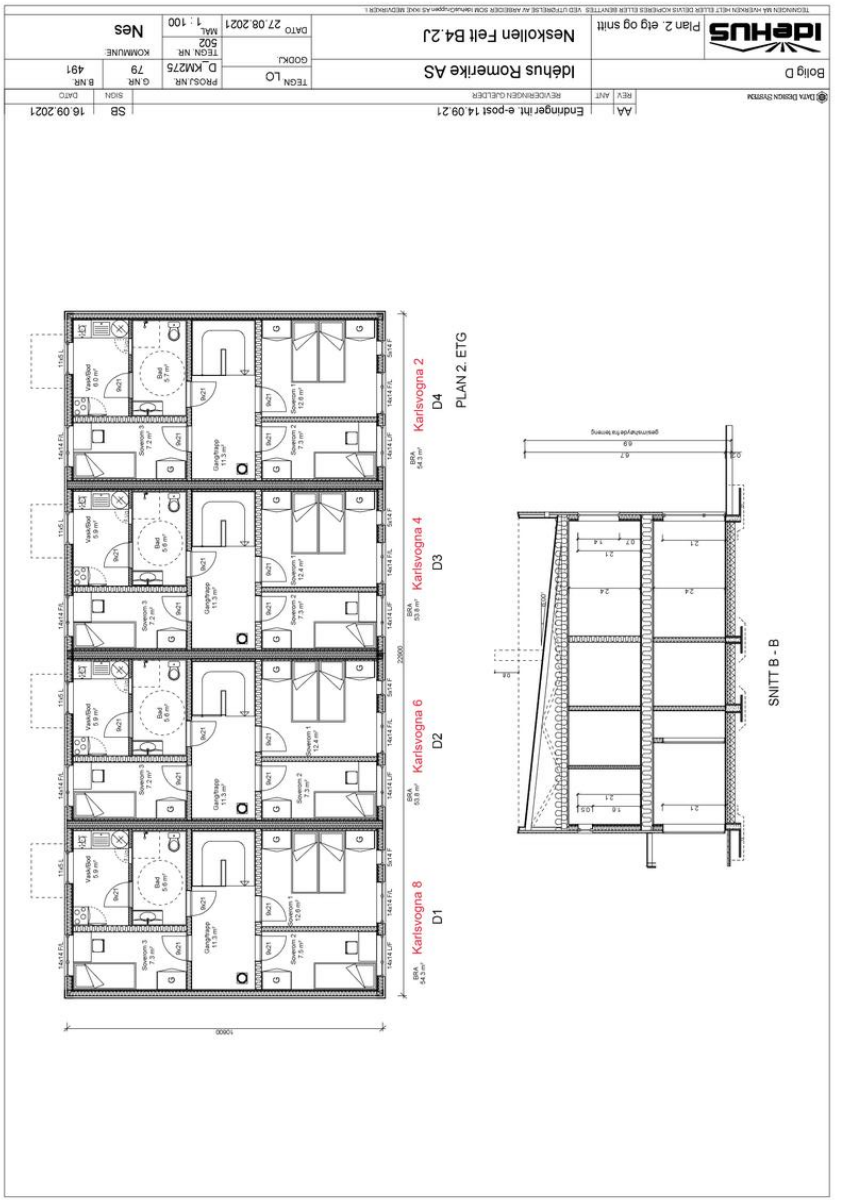
Sted	Dato	Underskrift
Årnes,	29.09.2023	Frank Motrøen *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

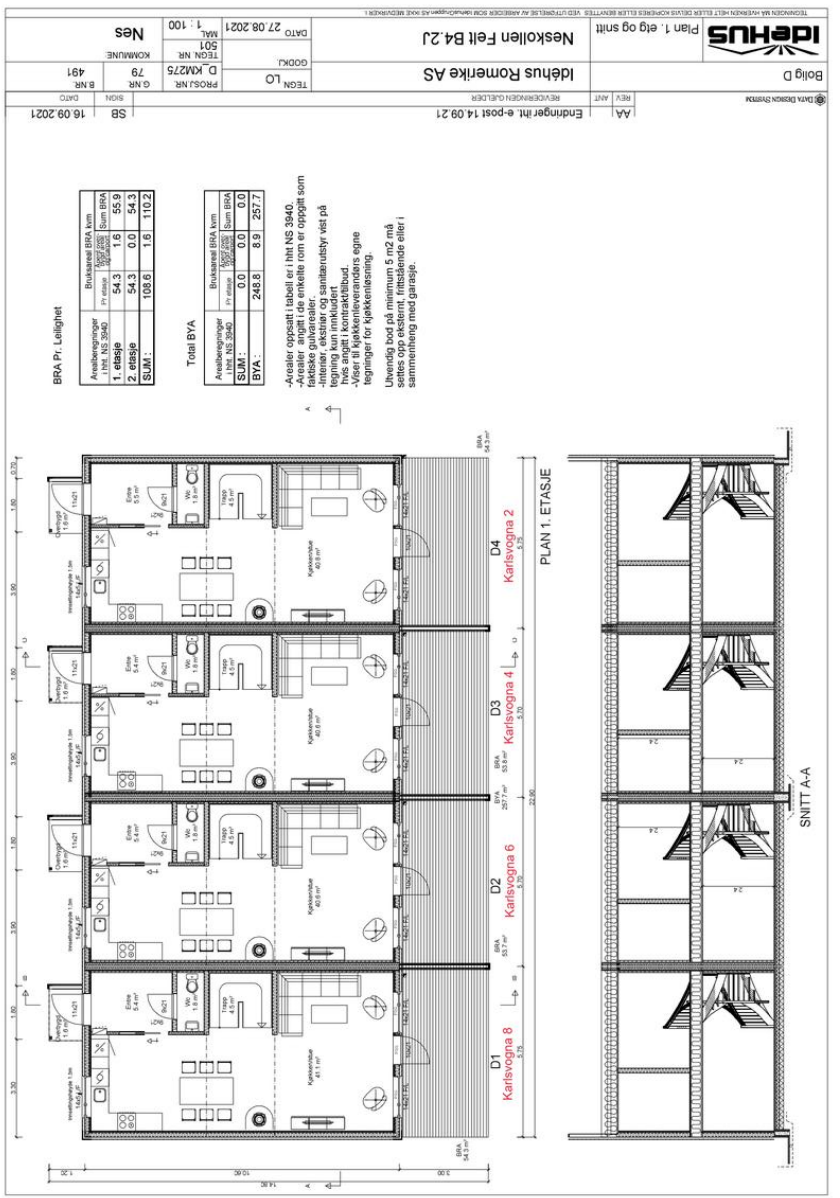
Med hilsen

Karen Knobel
avdelingsleder byggesak

Frank Motrøen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur


Bolig D
Idéhus Romerike AS
Neskollen Felt B4.2J
Plan 2. etg og snitt
Nes
1 : 100
27.08.2021
16.09.2021
Endringer iht. e-post 14.09.21
PLAN 2. ETG
SNITT B - B
D1 Karlsvogna 8
D2 Karlsvogna 6
D3 Karlsvogna 4
D4 Karlsvogna 2


Bolig D
Idéhus Romerike AS
Neskollen Felt B4.2J
Plan 1. etg og snitt
Nes
1 : 100
27.08.2021
16.09.2021
Endringer iht. e-post 14.09.21
BRA Pr. Leilighet
Total BYA
PLAN 1. ETASJE
SNITT A-A
D1 Karlsvogna 8
D2 Karlsvogna 6
D3 Karlsvogna 4
D4 Karlsvogna 2



DATA DESIGN SYSTEM	AA	Endringer iht. e-post 14.09.21				SB	16.09.2021
	REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER			SIGN.	DATO
Bolig D		Idéhus Romerike AS	TEGN. LO	PROSJ.NR. D_KM275	G.NR. 79	B.NR. 491	
IDÉHUS Fasader		Neskollen Felt B4.2J	GODKJ.	TEGN. NR. 503	KOMMUNE: Nes		
			DATO 27.08.2021	MÅL 1 : 100			

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM IdehusGruppen AS IKKE MEDVIRKER I.

Kart og regulering

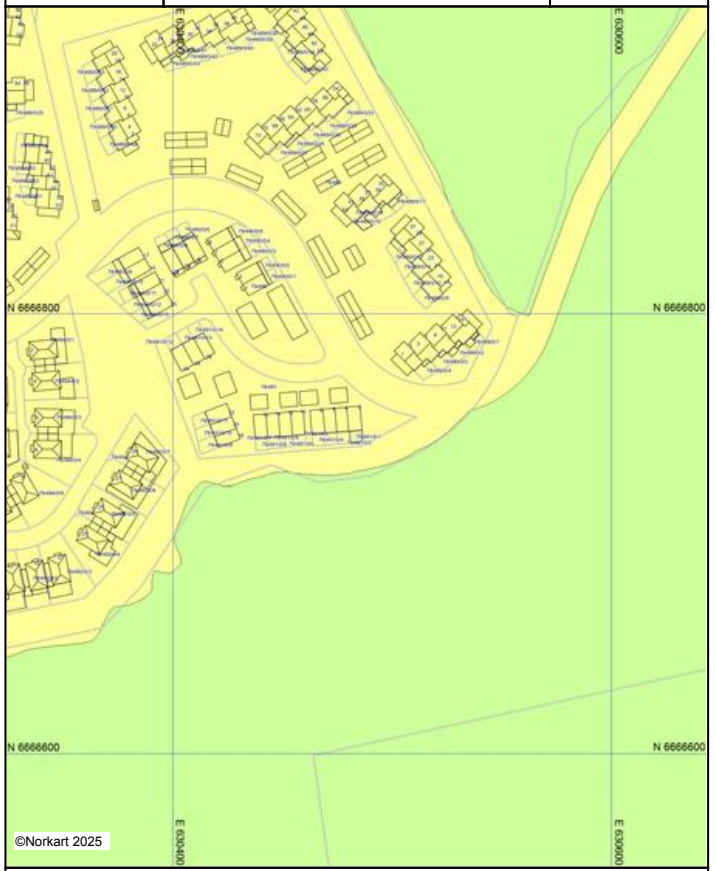
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 79/491/0/1
Adresse: Karlsvogna 2
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn landskap
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende

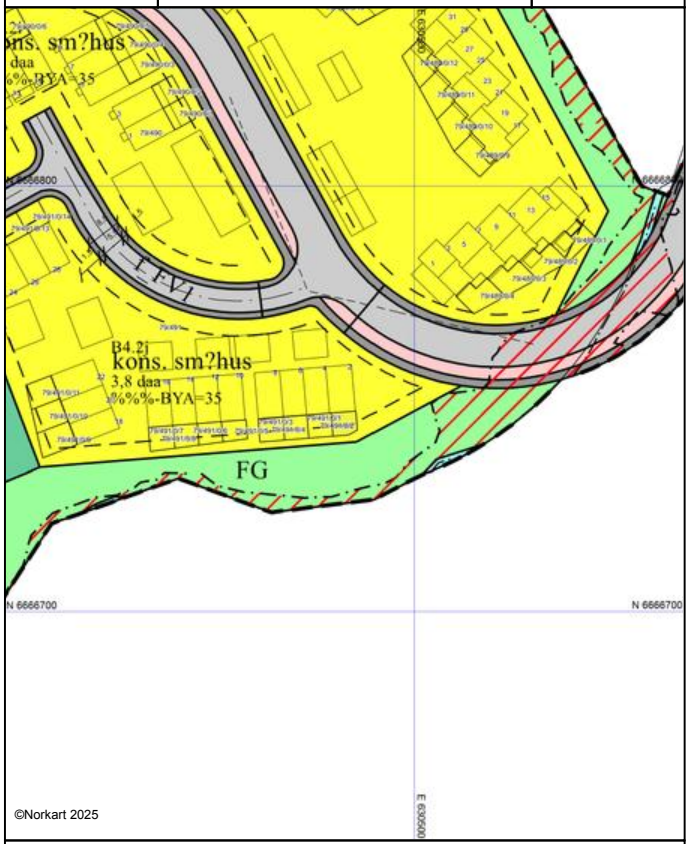
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/491/0/1
Adresse: Karlsvogna 2
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
Lekeplass
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Kjøreveg
Fortau
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Grønnstruktur
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va
Naturområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Flomfare
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Målelinje/Avstandslinje
Midtlinje vassdrag
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift utnytting
Abc Påskrift bredde
Abc Påskrift plantilbehør

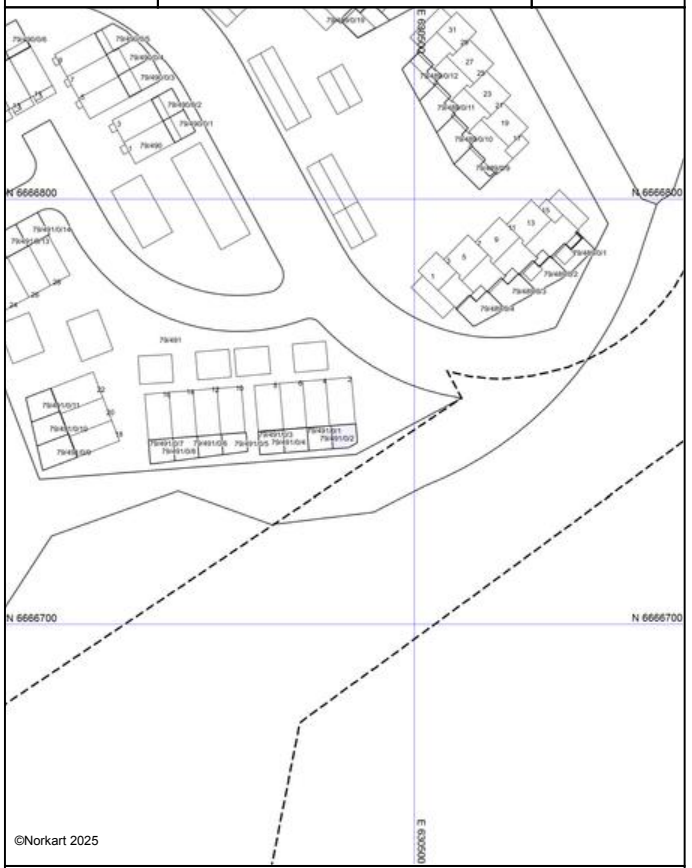
Nes kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 79/491/0/1
Adresse: Karlsvogna 2
Utskriftsdato: 13.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning

Nes kommune

Ledningskart

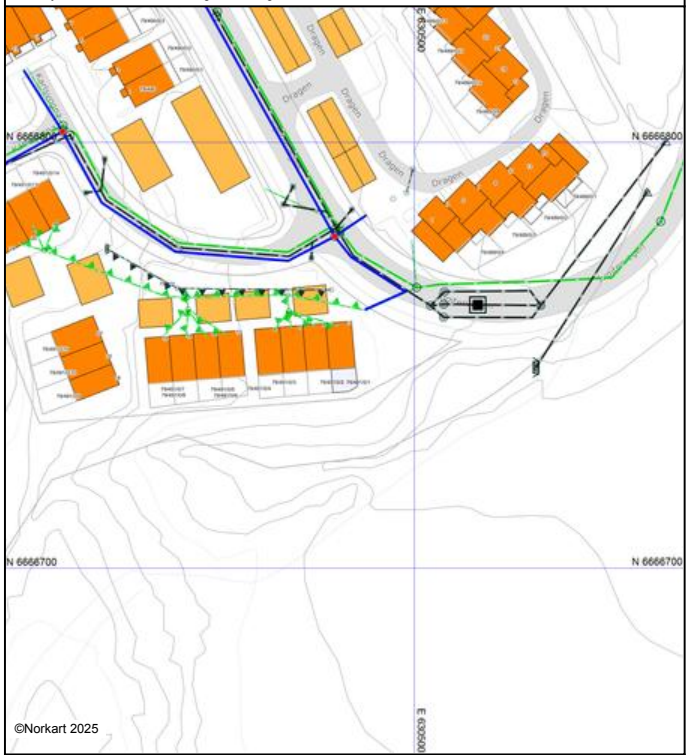
Eiendom: 79/491/0/1
Adresse: Karlsvogna 2
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

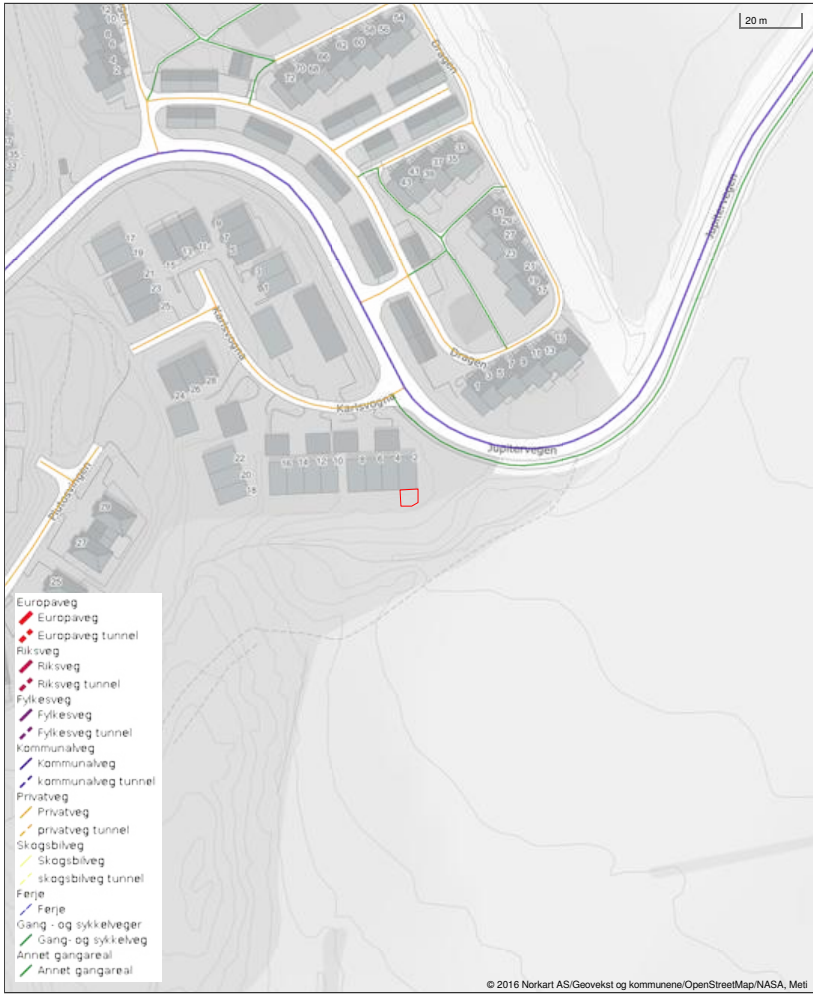


©Norkart 2025

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 13.10.2025

Vegstatuskart for eiendom 3228 - 79/491//1



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

Nes kommune

Grunnkart

Eiendom: 79/491/0/1
Adresse: Karlsvogna 2
Dato: 13.10.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

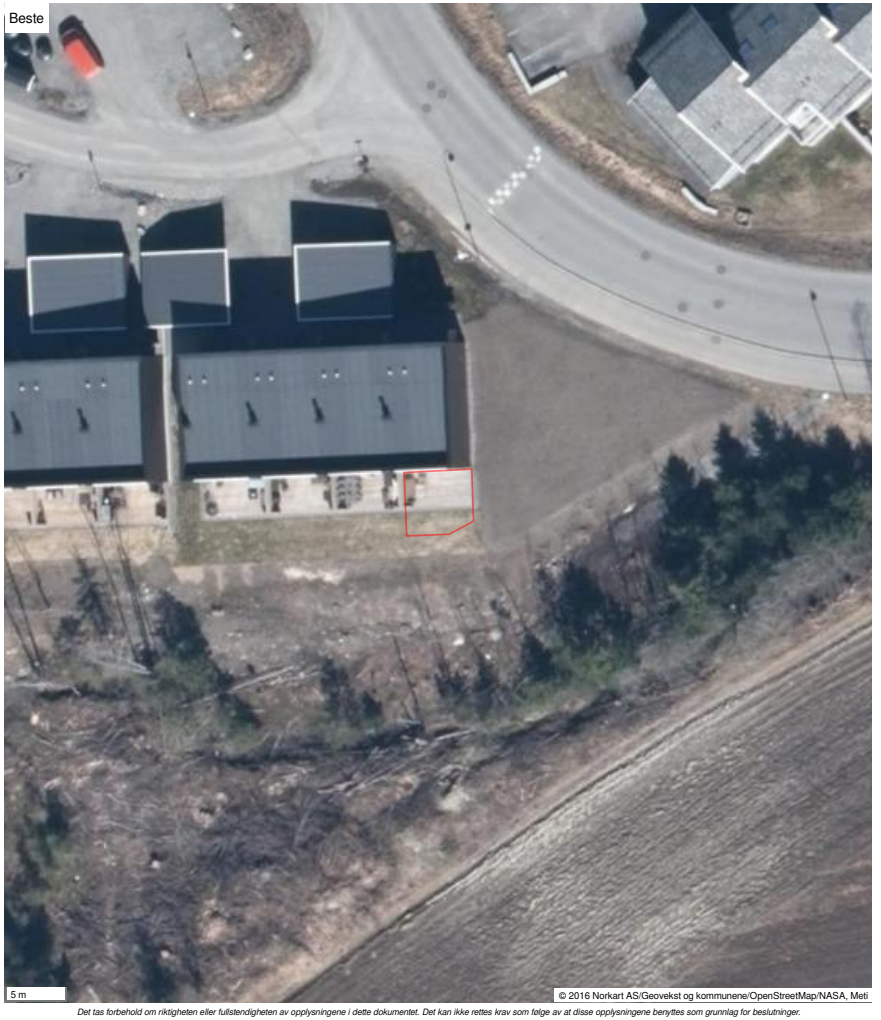


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 13.10.2025

Ortofotorapport for eiendom 3228 - 79/491//1

Beste



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

2024



2022



2022



2022




2020
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2018
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2016
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2010
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2008
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2005
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


2002
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1974
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


1953
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR

NESKOLLEN FELT B4 OG B5

Planen er datert 05.11.04 med senere revideringer
Bestemmelsene er datert 05.11.04, sist revidert 12.12.2017

Vedtatt av formannskapet	1.gang	05.09.2006
Vedtatt av formannskapet	2. gang	27.02.2007
Vedtatt av Kommunestyret		13.03.2007

Planen er endret med vedtak:

Delfeltene B5.1 u, v, w, x og B5.4a, b, c, d, e, f, g, h, i	11.02.2013
Delfelt B5.1q	13.11.2013
Delfelt B5.1g	27.02.2014
Delfelt B5.2	23.04.2015
Delfelt B5.1b	16.01.2018

Planendring – detaljregulering:

Delfelt B4	Vedtatt av kommunestyret	20.09.2016

Ordfører
Grete Sjøli

****

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder - boliger
- Byggeområder - barnehage
- Offentlige trafikkområder - kjørevei
- Offentlige trafikkområder - gang-/sykkelvei
- Friområder - grøntområder
- Byggeområde - energianlegg
- Spesialområder - kommunalteknisk anlegg, høydebasseng
- Spesialområder - bevaring, tjæremile
- Spesialområder - frisiktsone trafikk
- Fellesområder - felles adkomst
- Fellesområder - felles parkering/garasjer
- Fellesområder - felles lek

- Fellesområder - felles grøntområder
- Fellesområder - felles areal for renovasjon
- Hensynssone H320 - flom

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

a) Vegetasjon

Området er delvis hugget og tynnet. Gjenværende vegetasjon skal i størst mulig utstrekning bevares. Før arbeidene i marka tar til skal det foreligge godkjent marksikringsplan som viser deponimasser, detaljert løsning for sikring av eksisterende verdifull vegetasjon og terrengformasjoner med angivelse av konkrete tiltak i felt.

b) Frisikt

Terrenget i frisiktsoner må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veger (jf veglovens §§ 29, 30, 31). Innenfor frisiktsonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rage høyere enn 0,5 m over tilstøtende veger. Ved avkjørsler skal frisikt være 4 m x antall m tilsvarende skiltet km/t. Frisikt måles som angitt i vegnormalene. I krysset mellom V2.2 og FV 477 (Hvamsmovegen) skal frisikten være 10 x 138 m.

c) Adkomst

De enkelte delfelts adkomster er vist med piler. Eksakt plassering av adkomst til den enkelte eiendom fastlegges ved behandling av byggesøknad.

d) Skjerming mot støy m.m

Alle byggeprosjekter skal ha en HMS-plan for gjennomføring, som blant annet skal sikre anleggsområdet, minimalisere masseuttak, sikre mot støvplager, og i nødvendig utstrekning skjerme mot støy, slik at støynivået blir i samsvar med Miljøverndepartementets retningslinjer. Skjermingstiltakene skal utformes med særlig hensyn til det estetiske miljø. Anleggene bør tilpasses omgivelsene mht materialbruk, farge m.v.

e) Grunnforhold

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det som grunnlag for dokumentasjon på oppfyllelse av krav til sikker byggegrunn (pbl. § 28-1), foreligge en tilstrekkelig geoteknisk vurdering av byggegrunnen med hensyn på fundamentering, setninger og grunnvann. Vurderingene skal foretas av fagkyndige og utbyggingen skal skje i henhold til disse.

Utgravinger i løsmasser på mer enn 2 meter må detaljprosjekteres av geotekniker. For V2.2 må utgravinger på mer enn 1.5 meter detaljprosjekteres av geotekniker pga. kvikkleireforekomst/bløt leire under tørrskorpelag

f) Gjerder

Det tillates ikke gjerder over 1 m høyde. Støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal meldes/søkes godkjent i kommunen i.h.t. gjeldende forskrifter. I feltene B5.1g+p+q må gjerder, hekker el.l. plasseres minimum 1 meter fra regulerings-linje til adkomstvei.

g) Ledninger

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

h) Veg, vann og avløp
Detaljert plan for vann og avløp sendes inn og godkjennes samtidig på hvert enkelt delfelt ved søknad om igangsettingstillatelse for boligene. Kommunaltekniske anlegg skal være ferdigstilt i det aktuelle delfelt og godkjent av kommunen før brukstillatelse kan gis for boligene. Veier, fortau og gang- og sykkelveier skal asfalteres. Antall boenheter som kobles på avløpsnettet skal godkjennes av kommunen før det gis igangsettingstillatelse.

i) Utomhusplan
Ved byggesøknad for boliger skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal inneholde følgende elementer: nye og gamle koter, bebyggelse og veier, fylling og skjæringssoner, naturmark/vegetasjon som skal bevares, ny beplantning, eventuelle gjerder, kantløsninger, terrengtrapper og støttemurer, plassering av lekeapparater, veianlegg/parkeringsareal, gangarealer, arealer for håndtering av avfall, felles postkasseanlegg og eventuelle andre kommunaltekniske anlegg og trafoer.
Utomhusplan skal innleveres sammen med byggesøknaden. Eventuelt kan den innleveres i forkant av byggesøknaden. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før igangsettingstillatelse gis.

Utomhusplan utarbeides fortrinnsvis for et helt delfelt samtidig. For eneboligtomter kan det eventuelt utarbeides utomhusplan for hver enkelt tomt på et vanlig situasjonskart.

j) Universell utforming
Planområdet skal utformes slik at det er tilrettelagt for bruk også for funksjonshemmede. Gangveier skal utformes med tilstrekkelig bredde og slak stigning (1:12,5) der det lar seg gjennomføre. Det enkelte delfelt skal vise tilnærming til universell utforming.

k) Flom, erosjonssikring, bekkelukking og overvannshåndtering (B4)
Flomveg
Det skal etableres sikre og trygge flomveier til resipient som skal vises på flomkart og godkjennes av kommunen ved søknad om tiltak.

Erosjonssikring
Der bekkene viser tegn til meandrering og erosjon, og ved terrenginngrep i og nær bekken skal bekkekantene erosjonssikres. Bekken langs V2.2 skal plastres og sikres mot erosjon til flomsikkert nivå.

Erosjonssikring skal være i henhold til tabellen under.

	Sted	Beregningsmetode	Fall	Vannføring	Steinstørrelse bunnsikring D_{50}	Steinstørrelse Sidesikring D_{50}
			(%)	(m3/s)	(cm)	(cm)
Bratte partiene	Hovedbekk	Rauset Steinbed	10	3,25	20	25
	Sidegren	Rauset Steinbed	10	1,5	25	30
Flate partiene	Hovedbekk	Maynords formel			10	12
	Sidegren	Maynords formel	0.1	1.6	<5 cm	< 5cm

Bekkelukking
Stikkrenner, rør og kulverter skal dimensjoneres så de kan ta unna en 200-års flom med en klimafaktor på 1,2. Bekkelukking skal i størst mulig grad unngås og bekkelukking skal være kortest mulig. En lukking av hele bekken på B4.1c skal unngås. Når det gjelder å sikre adkomst for gående og syklister så bør man vurdere små trebroer i stedet for lukking av bekken i rør. Det skal ikke bygges boliger på en lukket strekning.
Overvannshåndtering

Overvann som føres til bekk skal fordøyes, slik at avrenningshastigheten slik den er før utbygging av området opprettholdes.

Overvannsystemet skal utformes med flere korte ledningsstrekninger til vassdrag i stedet for ett stort ledningssystem, for å unngå kapasitetsproblemer i overvannsystemet. Vegene skal utformes med avskjærende grøfter.

l) Hensynssone H320 (flomsone)
Bebyggelse skal plasseres over flomsikkert nivå. Innenfor flomsone H320_1-3 tillates ikke bebyggelse for opphold uten at det er dimensjonert og utført flomsikringstiltak. Ved terrengutforming skal flomsikkert nivå ikke underskrides.

Veg V2.2 skal bygges over flomsikkert nivå.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

a) Bebyggelsens form og plassering.
I området skal det oppføres frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse så som eneboliger, tomannsboliger, kjedehus/-leiligheter og rekkehus, både horisontaldelt og vertikaldelt med tilhørende garasjeanlegg/carporter/boder, parkering og lekeareal. Boligene skal plasseres innenfor viste byggegrenser. Husene skal tilpasses terrenget og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning.
I område B5.2 (eksisterende grustak) kan det oppføres terrassehus.
Boliger innenfor hvert delfelt skal være innbyrdes tilpasset hverandre med hensyn til arkitektonisk uttrykk og materialbruk. Bebyggelsen tillates bebygd med loft og antall etasjer tilpasses tillat møne- og gesimshøyde.

Innenfor byggeområdene tillates kommunaltekniske anlegg, trafo m.m. Disse skal vises med byggegrense og hensynssone ved søknad om tiltak.

b) Tomteareal.
Minste netto tomteareal for eneboliger er generelt 700 m^2, for tomannsboliger 900 m^2. De tomter som på reguleringsplanen fremkommer med mindre areal er unntatt fra dette krav. Netto tomt er den del av tomten som er regulert til boligformål.

c) Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (BYA) er angitt i disse bestemmelser for hvert enkelt delfelt, se § 4g. For feltene med eneboliger og tomannsboliger gjelder fastlagt BYA også for den enkelte tomt. For de øvrige felt gjelder BYA for feltene i sin helhet. Garasje/carport skal i henhold til § 4f medregnes i bebygget areal med 18 m^2 pr. plass. Biloppstillingsplass medregnes med 15 m^2 pr. plass. Delfeltenes tillatte utnyttelse (BYA) og delfeltenes arealer som skal legges til grunn ved utregning av utnyttelsen, er angitt i egen tabell i punkt g).

d) Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6 m. Maksimal mønehøyde er 8,5 m. For garasje er maks gesimshøyde 3,0 m og maks mønehøyde 5,5 m. Gesimshøyden skal ikke på noe sted overstige 7,5 m. For bebyggelsen i felt B5.2 gjelder maksimal gesimshøyde 12 m og ved bruk av saltak maksimal mønehøyde 15 m.

For delfelt B4.1c+d og B4.2b+f+g+h+i+j tillates bebyggelse oppført med maksimal

mønehøyde 10 m og gesimshøyde 7 m målt fra planert terreng ved hver sokkel/bunnplate. For husrekker som trapper med terrenget måles møne-/gesimshøyde fra planert terreng rundt hver trappende bygningsdel. Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av møne-/gesimshøyde.

Høydene skal beregnes etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget.

e) Takform

Bebyggelsen skal fortrinnsvis ha saltak, valmtak eller pulttak med møneretning i henhold til reguleringsplanen. Takvinkel skal være mellom 26 og 45 grader. Det kan også tillates flate tak på enkelte delfelt. Det skal legges vekt på enhetlige utforming av møneretninger, takformer og takvinkler innen de enkelte delfelter. Dette skal illustreres i utomhusplan. Bebyggelsen i felt B5.2 kan ha flate tak.

f) Garasjer og parkering

Det skal avsettes plass til dobbel garasje/carport for alle eneboliger. Ved oppføring av enebolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasje/carport, avsettes en ekstra biloppstillingsplass. For hver halvpart i tomannsboliger og hver enhet i kjedehus skal det avsettes plass til enkel garasje/carport, samt en biloppstillingsplass på egen grunn. Garasjer, carporter og boder kan oppføres frittliggende eller som tilbygg til hovedbygningen. Frittliggende garasjer kan plasseres 5 meter fra reguleringsgrensen for veg ved innkjøring vinkelrett på vegen, og inntil 2 meter fra når garasjen plasseres parallelt med vegen. Frittliggende garasje inntil 50 m^2 BTA kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense. For rekkehusbebyggelse skal avsettes 1,5 plasser pr. bolig i felles garasje-/parkeringsanlegg. For bebyggelsen i felt B5.2 kan garasjering og parkering ivaretas under byggene. Gjesteparkering kan etableres på terreng. Jamfør parkerings-vedtektene for Nes kommune. Parkeringsløsning skal vises i situasjonsplan/utomhusplan. For delfelt B5.1g tillates det oppført enkeltgarasje i tilknytning til bolig.

g) Bestemmelser for de enkelte delfelt

Felles trafikkarealer og lekeplasser skal være ferdig opparbeidet i.h.t godkjent situasjonsplan/utomhusplan på det enkelte felt før brukstillatelse kan gis til delfeltets boliger. Areal for lek i hvert delområde skal settes av i henhold til gjeldene kommuneplanbestemmelser. Det skal legges vekt på felles tursti-forbindelser mellom de ulike delfelt og friområdene, og plassering av nærlekeplasser slik at de blir tilgjengelige for tilstøtende delfelter som ikke har krav til opparbeidelse av egne nærlekeplasser. For delfelt som har parkering på felles arealer (rekkehusfelt) skal anlegg for renovasjon og post for alle boligene innenfor delfeltet ligge på felles areal for renovasjon.

- B4.1a+b, B4.2a+c+d+e. Feltene tillates bebygget med frittliggende eneboliger eller tomannsboliger. For felt B4.1a og B4.2a tillates utnyttelse BYA = 25%. For felt B4.1b og B4.2c+d+e tillates utnyttelse BYA = 30%. Der hvor terrenget tilsier det, **kan** det bygges underetasje.

- B4.1c+d, B4.2b+f+g+h+i+j. Feltene tillates bebygget med kjedehus eller rekkehus med utnyttelse BYA = 35%. Det tillates også tett småhusbebyggelse i rekke med mindre innbydes avstand enn 7 meter. Der hvor terrenget tilsier det, ***kan*** det bygges underetasje.

- B5.1d+e+f+h+i+j+l+m+n+r+s+u+v+w+x, B5.3, B5.4a+b+c+d+e+f+g+h+i. Feltene tillates bebygget med frittliggende eneboliger, med utnyttelse BYA = 15-25%. Der hvor terrenget tilsier det, skal det bygges underetasje.

- B5.1b+c+k. Feltene tillates bebygget med tomannsboliger, alternativt store eneboliger, med utnyttelse BYA = 22-25%. Der hvor terrenget tilsier det, skal det bygges underetasje.

- B5.1a+b+o+p. Feltene tillates bebygget med kjedehus med utnyttelse BYA = 25%. Garasje skal fortrinnsvis bygges sammen med boligene. Der hvor terrenget tilsier det, skal det bygges underetasje.

- B5.1g tillates bebygget med kjedehus eller eneboliger med utnyttelse på maks BYA 30%.

- B5.1q. Feltet tillates bebygget med kjedede boliger og/eller rekkehus med utnyttelse BYA=35%.

- B5.2. Feltet tillates bebygget med terrassehus i inntil 3 etasjer med utnyttelse BYA = 35%.

Tabell over tillatt utnyttelse og delfeltenes arealer:

Delfelt	Feltets ca-areal i m2	Tillatt BYA i %
B4.1a	900	25
B4.1b	3 000	30
B4.1c	15 100	35
B4.1d	16 400	35
B4.2a	5 600	25
B4.2b	4 600	35
B4.2c	2 700	30
B4.2d	3 800	30
B4.2e	3 200	30
B4.2f	3 500	35
B4.2g	5 000	35
B4.2h	3 200	35
B4.2i	4 000	35
B4.2j	3 800	35
B5.1a	5 600	25
B5.1b	3 900	25
B5.1c	7 100	22
B5.1d	4 400	20
B5.1e	2 900	20
B5.1f	5 200	20
B5.1g	2 400	30
B5.1h	8 100	20
B5.1i	3 200	20
B5.1j	5 900	20
B5.1k	2 800	22

B5.1l	3 600	20
B5.1m	6 900	20
B5.1n	2 800	20
B5.1o	2 200	25
B5.1p	3 400	25
B5.1q	7 900	35
B5.1r	6 400	20
B5.1s	6 100	20
B5.1u	7 200	20
B5.1v	4 000	20
B5.1w	7 200	20
B5.1x	5 700	20
B5.2	10 700	35
B5.3	12 000	15
B5.4a	4 200	20
B5.4b	5 500	20
B5.4c	9 300	20
B5.4d	4 200	20
B5.4e	3 900	20
B5.4f	2 800	20
B5.4g	3 000	20
B5.4h	5 200	20
B5.4i	6 300	20

§ 5 BYGGEOMRÅDE – BARNEHAGE

a) Bebyggelsens form og plassering.
I felt A1 kan det oppføres barnehage i inntil 2 etasjer. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget og inngrep i dette skal skje så skånsomt som mulig slik at eksisterende terreng bevares i størst mulig utstrekning. Det må utarbeides utomhusplan etter reglene i § 3i.

b) Tomteutnyttelse
Tillatt bebygd areal (BYA) = 20 %.

c) Gesims- og mønehøyder
Maksimal gesimshøyde er 6 m. Maksimal mønehøyde er 8,5 m. For garasje er maks gesimshøyde 2,7 m og maks mønehøyde 5,5 m. Høydene skal beregnes etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget.

d) Takform
Bebyggelsen skal ha saltak, valmtak eller pulttak. Takvinkel skal være mellom 26 og 45 grader.

e) Parkering
Det skal avsettes nødvendig plass til parkering i henhold til parkeringsvedtektene for Nes kommune.

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a) Kjøreveier
Veiene V1, V2, V3, V6, V7, V8 og V9 er avsatt som offentlig område og er åpne for allmenn ferdsel.

b) Gang- og sykkelvei
Gang- og sykkelvei langs V1 skal opparbeides fram til vei V3 før første brukstillatelse gis. Gjenværende gang- og sykkelvei opparbeides samtidig med gjenværende del av V1.

c) V2.2 - kjøreveg mot fv 477 – Hvamsmovegen
Vegen skal opparbeides som vist på plankartet *og iht. avtale inngått med Nes kommune*. Kryss med fv.477 – Hvamsmovegen skal opparbeides iht. detaljplan godkjent av Statens vegvesen.

d) Avkjørsler
Avkjørsler til V2.1 skal samles via adkomstvei eller felles parkeringsplasser og vises på situasjonsplan og godkjennes av kommune ved søknad om tiltak.

§ 7 FRIOMRÅDER

a) Bebyggelse eller anlegg
Innenfor friområdet (F) tillates etablert konstruksjoner og anlegg som naturlig hører til områdenes bruk. Kommunen kan også gjøre unntak for bygninger som naturlig inngår i disse områders bruk. I tillegg tillates oppført tekniske anlegg for el-forsyning og tele under hensyntagen til det aktuelle områdes utnyttelse. Forøvrig er det ikke tillatt med noen form for bebyggelse eller anlegg. Oppsetting av skilt, kiosk, bod o.l. er ikke tillatt.

b) Skjøtsel
Ved skjøtsel av friområdene skal det tas særlig hensyn til arealenes betydning som viktige grøntkorridorer. Det skal også legges vekt på vegetasjonens funksjon som klimaskjermer og som visuelle skjermer og dens betydning for landskapsbildet i form av viktige randsoner, enkelttrær osv. Ved beplantning skal unngås alminnelig kjent allergifremkallende vegetasjon som bjørk, osp, or og lignende.

§ 8 SPESIALOMRÅDER

a) Kommunaltekniske anlegg (SPK1)
Eksisterende høydebasseng.

b) Bevaring, tjæremile (SPB1)
Tjæremilen er automatisk fredet fornminne.

c) Frisiktssone trafikk
Se §3b.

§ 9 FELLES OMRÅDER

a) Kjøreveier
Veiene FV1-FV13 er avsatt som felles adkomstveier fram til tomter, parkeringsplasser og garasjeanlegg. Ansvar for drift og stell tillegges alle eiendommene med like andeler. For levering av post og henting av avfall på tomter til enebolig-, dobbeltbolig- og kjedehusbebyggelse som har adkomst fra disse veiene, må veiene holdes åpne.
Antall avkjørsler skal vises i forbindelse med søknad om tiltak.

b) Kjørbare gangveier
Øvrige felles veier, betegnet FV er beregnet for nødkjøring så som sykebil, flyttebil, brannbil m.v., samt nødvendig av- og påstigning. I noen enkelt-tilfeller vil veiene kunne tjene som kjøreadkomst til bolig. Ansvar for drift og stell tillegges alle eiendommene med like andeler.

c) Parkering
Felles parkeringsplasser er betegnet FP 1 – FP 4. Plassene er felles for eiendommene i de enkelte delfelt som har slik plass. Ansvar for drift og stell tillegges eiendommene i hvert enkelt delfelt med like andeler. I disse arealene skal også avsettes plass til behandling av avfall og felles postkassestativ for det delfelt parkeringsplassene betjener. For levering av post og henting av avfall fra parkeringsplasser som har adkomst fra disse veiene, må veiene holdes åpne. For delområde B5.1g tillates parkering i tilknytning til bolig. FP 4 opphører.

d) Lek
Felles lekeplasser er betegnet FL 1 – FL 24. Plassene skal opparbeides i takt med utbyggingen, og godkjennes av kommunen før brukstillatelse gis i de enkelte delfelt. Lekeplasser ferdigstilles førstkommende vår innen uke 20 dersom brukstillatelse på enkelthus gis etter uke 40 foregående år. Plassene er felles for alle eiendommene innen planområdet. Ansvar for drift og stell tillegges eiendommene med like andeler. For delfelt B5.1q skal lekeplass LEK1 ferdigstilles før det gis ferdigattest/ brukstillatelse til boenhet nr 8 på delområdet. Videre for delfelt B5.1q skal lekeplass LEK2 ferdigstilles før det gis ferdigattest/brukstillatelse på boenhet nr 18 på delområdet.

e) Grøntområder
Felles grøntområder er betegnet FG. Områdene er felles for alle eiendommene innen planområdet. Ansvar for drift og stell tillegges eiendommene med like andeler. Ved skjøtsel av grøntområdene skal det tas hensyn til arealets betydning som viktige grøntkorridorer. Det skal også legges vekt på vegetasjonens funksjon som klimaskjermer og som visuelle skjermer og dens betydning for landskapsbildet i form av viktige randsoner, enkelttrær osv. Ved beplantning skal unngås alminnelig kjent allergifremkallende vegetasjon som bjørk, osp, or og lignende.

Nes kommune
Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 13.10.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	491	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	1
Adresse	Karlsvogna 2, 2165 HVAM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 3 749 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	Forslag
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	**Delareal** 3 745 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B4.2j
Id	023607010
Navn	Neskollen felt B4 og B5
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.03.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/328/Bestemmelser%20Neskollen%20B4-B5%20vedtatt%20160118.pdf

NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR

GNR. 79 BNR. 17 M.FL., NESKOLLEN PÅ BØLERÅSEN

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

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

_____
ordfører

****

§ 1 HENSIKT

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

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområder	- boliger, konsentrert småhusbebyggelse	B1, B2
- Byggeområder	- boliger, blokkbebyggelse	B3
- Byggeområder	- kontor/industri	K/I
- Byggeområder	- offentlig bebyggelse	O
- Byggeområder	- offentlig bebyggelse pumpestasjon	OP
- Byggeområde	- sentrumsområde	S
(forretning, kontor, offentlig-/almennyttig formål)		
- Offentlige trafikkområder	- kjøreveg	VEI1, VEI A
- Offentlige trafikkområder	- gang-/sykkelvei	G/S1 - G/S3
- Friområder	- park/turveg	F1 - F5
- Spesialområder	- frisiktsone trafikk	

§ 4 FELLES BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Forsamlingslokale/grendehus

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

j) Oppvarming av bygninger

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

k) Livsløpsstandard

Minimum 50 % av boligene skal ha livsløpsstandard.

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

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

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

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

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

c) Bebyggelsesplan og utomhusplan

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

d) Bebyggelsens plassering i terrenget.

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

e) Takform

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

f) Garasjer og parkering

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

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

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

g) Materialbruk og farger

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

§ 6 KONTOR/INDUSTRI

a) Tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.

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

b) Bebyggelsesplan og utomhusplan

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

c) Parkbelte

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

d) Oppdeling i parseller

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

e) Virksomhet som er til ulempe for naboer

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

f) Lagring

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

g) Gjerde

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

h) Bebyggelsesplan og utomhusplan

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

§ 7 SENTRUMSOMRÅDE

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

b) Bebyggelsesplan og utomhusplan
Før byggemelding behandles skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som fastleggger fordeling/beliggenhet av de enkelte formål.

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

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

§ 8 OFFENTLIG BEBYGGELSE

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

b) Bebyggelse OP
Området er tomt for pumpehus til avløpsanlegget. Tomten skal ha kjøreadkomst fra Fv 477 over GS1.
Det er kun tillatt for kjøring i forbindelse med drift og vedlikehold av bygg og ledning med tilhørende pumper/ teknisk utstyr.

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

§ 9 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

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

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

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

§ 10 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

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

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Opparbeidelse av kanalisert kryss for Fv 477 og VEI 1
Kanalisert kryss mellom Fv 477 og regulert hovedsamlevei VEI 1 må ferdigstilles innen 01.07.2000.

b) Opparbeidelse av gang-/sykkelvei langs Fv 477
Gang-/sykkelveg fra regulert kryss med Fv 477 frem til Rv 2 ved Rødkrysset med tilknytning til eksisterende gangveisystem må ferdigstilles innen 01.07.2000.

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

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

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

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

f) Ferdigstillelse av barnehage

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

g) Ferdigstillelse av idrettshall

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

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

i) Ferdigstillelse av dagligvarebutikk og kafè.
Dagligvarebutikk og kafè skal være ferdigstilt senest når det er bygd 300 boliger på boligfeltet.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	30.9
Etablert dato	30.06.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/14	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Bruksttilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	79/491, 79/491/0/1, 79/491/0/2, 79/491/0/3, 79/491/0/4, 79/491/0/5, 79/491/0/6, 79/491/0/7, 79/491/0/8, 79/491/0/9, 79/491/0/10, 79/491/0/11, 79/491/0/12, 79/491/0/13, 79/491/0/14
Seksjonering Seksjonering	23.06.2022 28.06.2022	2022/1406	Tinglyst 02.07.2022	79/491 (-474,9), 79/491/0/1 (30,9), 79/491/0/2 (31,2), 79/491/0/3 (31,3), 79/491/0/4 (32,1), 79/491/0/5 (27,1), 79/491/0/6 (28,1), 79/491/0/7 (29,8), 79/491/0/8 (32,2), 79/491/0/9 (48,2), 79/491/0/10 (42,5), 79/491/0/11 (38,8), 79/491/0/12 (34,5), 79/491/0/13 (33,7), 79/491/0/14 (34,6) 79/20

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6666743.59	630482.18		Ja	30.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
EIDEVIK PER CHRISTIAN F141076*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Karlsvogna 2 2165 2165 HVAM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Karlsvogna 2	H0101	79/491/0/1	109,8	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Karlsvogna 2

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300962644		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	29.09.2023

1: Bygning 300962644: Rekkehus (131), Ferdigattest 29.09.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	109,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	109,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	61
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.11.2021	10.11.2021
Endre bygningsdata	10.11.2021	10.11.2021
Endre bygningsdata	10.11.2021	10.11.2021
Endre bygningsdata	10.11.2021	10.11.2021
Igangsettingstillatelse	21.02.2022	10.11.2021
Endre bygningsdata	22.02.2022	22.02.2022
Endre bygningsdata	26.04.2022	26.04.2022
Endre bygningsdata	28.06.2022	28.06.2022
Midlertidig brukstillatelse	12.07.2023	13.07.2023
Ferdigattest	29.09.2023	03.10.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Karlsvogna 2	H0101	79/491/0/1	109,8	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	54,9	0	54,9	0	0	0
H01	1	54,9	0	54,9	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 79/491

Bruksnavn		Beregnet areal	3274.1
Etablert dato	24.05.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☑ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☑ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nes kommune: Seksjon 3228-79/491/0/1

Norkart
Utskriftsdato: 13.10.2025 10:11

☑ Seksjonert	☐ Klage er anmerket	☐ Ikke fullført oppmålingsforr.	Frist fullføring:
☐ Har fester	☐ Jordskifte er krevd	☐ Mangel ved matrikkelføringskrav	Frist retting:

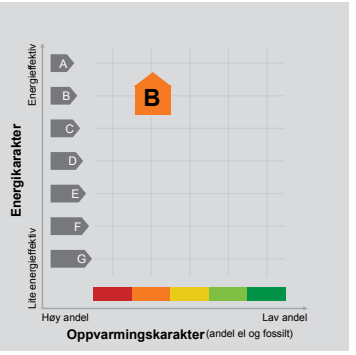
Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6666751.18	630496.49		Ja	3274.1	

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Karlsvogna 2
Postnummer	2165
Sted	HVAM
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	491
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300962644
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	548992da-2cad-4ea6-98ab-b619418aba93
Dato	27.02.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Vask med fulle maskiner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	2023
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	115
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Karlsvogna 2
Postnummer: 2165
Sted: HVAM
Kommune: Nes
Bolignummer: H0101
Dato: 27.02.2024 7:50:05
Energimerkenummer: 548992da-2cad-4ea6-98ab-b619418aba93

Kommunenummer: 3228
Gårdsnummer: 79
Bruksnummer: 491
Seksjonsnummer: 1
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300962644

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

Nordvik Lillestrøm er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe.

Vi kjenner Lillestrøm, Rælingen, Strømmen, Skjetten, Fetsund og Ullensaker godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

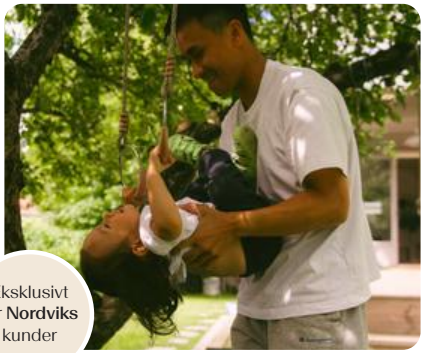
Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 60-0373/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Karlsvogna 2 2165 HVAM

Betegnelse: Gnr 79, bnr 491, snr 1 (ideell andel 1/1) i Nes kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no