PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

BLINGSMOVEGEN 27F

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Blingsmovegen 27 F, 3540 NESBYEN

NESBYEN kommune

gnr. 77, bnr. 228

Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 62 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 10.03.2026 **Rapportdato:** 27.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22595-1039 **Eiendomsverdi ref nr:** AL4133

Foretak: Norm AS **Takstingeniør:** Endre Lie

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Norm AS – Din trygghet - vår fagkompetanse

Når du velger Norm, velger du mer enn en takstrapport. Du velger et solid fagmiljø med høy kompetanse, bred erfaring og sterk lokal forankring.

Vi har hovedkontor i Hønefoss og avdelingskontorer med egne takstingeniører bosatt i Hallingdal, Valdres og på Hadeland. Lokal tilstedeværelse gir oss inngående kjennskap til markedet og regionale forhold – en merverdi som styrker kvaliteten i våre vurderinger.

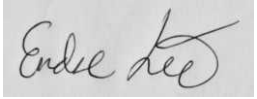
Våre takstingeniører er byggmestere og ingeniører med erfaring fra privat og offentlig sektor. Vi har bakgrunn fra utførende håndverk, byggeledelse, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Dette gir grundige, presise og etterprøvbare vurderinger som gir trygghet for både kjøper og selger.

Norm er også en aktiv problemløser. Mangler det dokumentasjon i forbindelse med salg kan vi bistå med energimerking, søknad om bruksendring, midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest – effektivt og profesjonelt.

Se www.norm.as for mer informasjon om våre tjenester.



Rapportansvarlig



Endre Lie
Uavhengig Takstingeniør
endre@norm.as
907 45 041

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

BELIGGENHET:
Leilighet beliggende på Nesbyen østside, ca. 2 km fra Nesbyen sentrum. Vestvendt beliggenhet med utsikt og gode solforhold. Kort vei til nærmeste barnehage. Fine tur- og friluftsmuligheter i nærområdet.

BEBYGGELSEN:
Leiligheten ligger i 1. etasje i Kveimskogen Borettslag , og har internt bruksareal på 62 m².
I tillegg har boligen en delvis overbygget terrasse på 12 m² mot vest. Biloppstillingsplass på tunet.

OM TOMTEN:
Felleseiet tomt på 2 738 m² i skrånende terreng.

VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER (opplyst av eier):
År: 2025
Arbeider: Ny drenering hele baksiden
Utført av: Løken Graveservice
År: 2026
Arbeider: El- kontroll for en uke siden (uke 14, 2026)
Utført av: Hadding Elektro
År: 2025
Arbeider: Ny utgangsdør
Utført av: O. Rukke
År: 2026
Arbeider: Malt leilighet, (ikke bod)
Utført av: Egeninnsats
År: 2026
Arbeider: Nytt dusjkabinett
Utført av: Egeninnsats
År: 2020
Arbeider: Utvidet veranda, ny platting
Utført av: Egeninnsats

SAMMENDRAG BYGNINGSKONSTRUKSJON OG STANDARD:

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1990

UTVENDIG Gå til side

Støpt plate på mark. Vegger mot grunn med multimur. Yttervegger ellers i trekonstruksjoner med liggende utvendig trekledning.
Trevinduer med 2-lags isolerglass.
Ytterdør med 2-lags isolerglass. Dør har profilert utførelse utvendig.
Terrassedør med 2-lags isolerglass.

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Terrasseplatting mot vest med adkomst fra stue. Konstruksjoner og overflater av trevirke med terrassebord på gulvflater.
Fundamentert direkte på grunn. Delvis overbygget av veranda i etasjen over.

Boligen har 1 biloppstillingsplass.
Boligen har tilgang til felles bod utvendig, til lagring av f.eks. bildekk.

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater hovedsakelig preget av (egen beskrivelse av bad) :
Gulv: Laminat og gulvbelegg. Teppegulv på soverom.
Vegger: Malt strie, enkelte veggflater har tapet.
Himlinger: Malte glatte flater, takplater i entré.

Støpt gulv på grunn.

Vegger mot grunn med multimur (Utforing av sandwichelementer med betong mot terreng).

Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Malt strie på vegger og malte plater for himling.
Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt for gulv. Ukjent utførelse for tettesjikt for vegger.

Utstyrt med: servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil, speilbelysning, vegghengt skap, toalett, dusjkabinett (eier opplyser at dette er nytt). Opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate. Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Innredningen er beregnet for frittstående kjøleskap.
Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran og vannmåler. Synlige vannføringer i kobber/metall.
Synlige avløpsrør i plast.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 1990. Plassert på bad.

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

Boligen er tilknyttet fiber fra Bruse.

Oppvarming av bolig med bruk av strøm, ved hjelp av panelovn og gulvvarme.
Varme i gulv for (opplyst av eier): bad og entré.

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskapet er plassert i entré.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt.
Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng.

Det er registrert nyere Protan- duk på deler av kjellervegg for byggets østside. For mur ellers er det registrert fuktsikring med beslag av metall.
Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Støpt plate på mark. Vegger mot grunn med multimur (Utforing av sandwichelementer med betong mot terreng).

Utvendige vannledning av plast, avløpsledning med ukjent utførelse. Tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

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

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

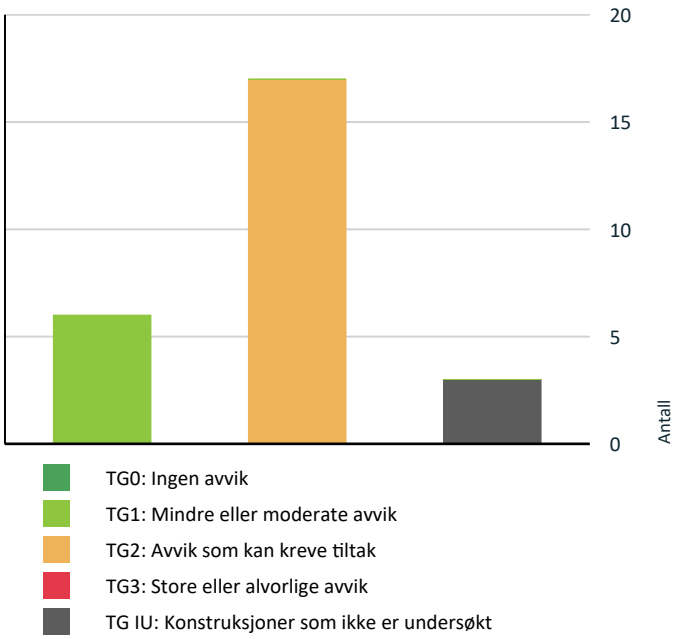
Boligbygg med flere boenheter

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

Bygningen er byggemeldt 12.08.1988
Tillatelse er gitt den 13.09.1988 i sak 73/88
Ferdigattest foreligger, datert 02.08.1990

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Terrassedør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1990

Kommentar
Byggeår er hentet fra ferdigattest.

Anvendelse
Andelsleilighet

Standard
Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Eventuelt behov for vedlikehold og utbedringer er nærmere beskrevet under de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert.

Det gjøres oppmerksom på at borettslaget / sameiet er ansvarlig for utvendig bygningsmasse. Anbefaler at borettslaget/ sameiet sine vedtekter leses igjennom.

UTVENDIG

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Frostsprengt takrennenedløp er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• For å fjerne avvik vedrørende frostsprengt taknedløp må dette skiftes, men det vil normalt være stor sannsynlighet for at frostsprengning vil kunne oppstå igjen. Frostsprengning oppstår normalt som følge av at smeltevann fryser i taknedløp, eventuelt i drensledninger.

Felles bygningsdeler i tilknytning til leiligheten er vurdert i iht. avhendingslova, uavhengig av hvem som har ansvar for vedlikehold/utbedringer av bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Frostsprengt takrennenedløp

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjoner. Liggende utvendig trekledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er registrert råteskader nederst på kledning enkelte steder. Forhold gis TG2 grunnet begrenset omfang.
• Lav høyde mellom grunnen og kledning, risiko for skader. Anbefalt høyde mellom terreng og kledning er 30cm.
• Utvendig kledning har ingen/begrenset lufting.
• Kledning bærer stedvis preg av elde og slitasje.
• Manglende sluttføring av klimaskjerm registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Deler av råteskadet kledning anbefales utskiftet.
• Forhold vedrørende kledningens avstand til grunn krever skjerpet grad av tilsyn/vedlikehold.
• Det er begrenset/ingen lufting ift. dagens anbefalte løsning, men ikke dårligere enn standarden fra byggeåret. Mangelfull lufting av yttervegger øker risiko for at det kan oppstå fuktskader. Ved eventuell utskifting av kledning/etterisolering utvendig bør det etableres lufting etter dagens krav.
• Vedlikehold av kledning må påregnes. Manglende vedlikehold forkorter kledningens levetid.
• Utbedring av manglende klimaskjerm på påregnes for å hindre vann/fuktighet å trekke inn i konstruksjonen.

Felles bygningsdeler i tilknytning til leiligheten er vurdert i iht. avhendingslova, uavhengig av hvem som har ansvar for vedlikehold/utbedringer av bygningskonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Råteskader på kledning registrert



Lav høyde mellom grunnen og kledningen



Manglende sluttføring av klimaskjerm



Manglende sluttføring av klimaskjerm

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med 2-lags isolerglass.

Det ble ikke observert og det er heller ikke opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på isolerglass tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Forventet brukstid er oppnådd, eller nært forestående.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes.

Felles bygningsdeler i tilknytning til leiligheten er vurdert i iht. avhendingslova, uavhengig av hvem som har ansvar for vedlikehold/utbedringer av bygningskonstruksjonen.



TG 2 Terrassedør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Terrassedør med 2-lags isolerglass.

Det ble ikke observert og det er heller ikke opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på isolerglass tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Årstall: 1989 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Terrassedør subber i terskel.
• Bruks- og slitasjemerker registrert.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på isolerglass er oppnådd, eller nært forestående. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på dører tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det må påregnes justering av terrassedør som subber.
• Avhengig av bruksmønster og krav til estetikk av kjøper kan det være påregnelig med utskiftning/utbedringer.
• Fremtidig behov for utskiftinger må påregnes.

Felles bygningsdeler i tilknytning til leiligheten er vurdert i iht. avhendingslova, uavhengig av hvem som har ansvar for vedlikehold/utbedringer av bygningskonstruksjonen.



TG 1 Hoveddør

Beskrivelse

Ytterdør med 2-lags isolerglass. Dør har profilert utførelse utvendig.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Terrasseplatting mot vest med adkomst fra stue. Konstruksjoner og overflater av trevirke med terrassebord på gulvflater. Fundamentert direkte på grunn. Delvis overbygget av veranda i etasjen over.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Slitasje for overflater registrert.
• Trevirke direkte på terreng har nedsatt levetid og er utsatt for skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Vedlikehold må påregnes. Manglende vedlikehold vil kunne forkorte levetiden til konstruksjonen og kan føre til utvikling av skader.
• Trevirke direkte på terreng krever jevnlig tilsyn og økt grad av vedlikehold. Tiltak for å hindre fuktopptrekk i trevirke bør vurderes.





Slitasje for overflater er registrert



Fundamentert direkte på grunn

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

For rapporter som gjelder leilighet i et sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene i hovedsak begrenset til innvendig i leiligheten.

- Oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Boligen har 1 biloppstillingsplass.
Boligen har tilgang til felles bod utvendig, til lagring av f.eks. bildekk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater hovedsakelig preget av (egen beskrivelse av bad) :
Gulv: Laminat og gulvbelegg. Teppegulv på soverom.
Vegger: Malt strie, enkelte veggflater har tapet.
Himlinger: Malte glatte flater, takplater i entré.

Tilstandsrapport

Overflater har noe bruksslitasje, men ikke mer enn det som kan påregnes i forhold til alder. Normal bruksslitasje må forventes i en bolig og vurderes ikke som avvik slik boligen fremsto på befaring, på denne bakgrunn gis overflater tilstandsgrad 1.
Det anbefales at en kjøper gjør sine egne vurderinger omkring bruksslitasje for å vurdere eventuell utbedringskostnader der kjøper har andre brukskrav eller krav til estetikk.


Eksempel på bruks- og slitasjemerker for overflater


Eksempel på bruks- og slitasjemerker for overflater


Eksempel på bruks- og slitasjemerker for overflater

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Støpt gulv på grunn.

Avhendingslova krever at det måles etter skjevheter i to tilfeldige rom for hver etasje. Målingene er stikkprøvebasert og er begrenset av møbler/invetar o.l. ved befaring. Det kan derfor være større skjevheter enn det som er registrert. Det kan heller ikke utelukkes skjevheter i rom som ikke er målt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er målt høydeforskjell på 8 mm gjennom hele gangen. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt høydeforskjell for gang på 6 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 1 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt høydeforskjell på 21 mm gjennom hele soverommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er målt høydeforskjell for soverom på 17 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er også registrert høydeforskjell på gulv for stue/kjøkken. Stuedel har overflate med laminat, kjøkken har overflate med belegg. Høydeforskjell er på 13 mm. Overgangslist er montert ved skillet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

TG IU Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i stue/kjøkken. Det er ikke registrert hull for røykinnføring, ildsted er ikke montert for denne boligen.

Tilstandsrapport

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Vegger mot grunn med multimur (Utforing av sandwichelementer med betong mot terreng).

Det er foretatt hulltaking for fuktmåling i utforet konstruksjon på innside av grunnmur, der hull ble utført i bod.
Ved hulltaking fikk jeg ikke tilgang til trevirke/ bunnsvill. Fuktmåling i tre er derfor ikke utført.
Siden trevirke ikke var mulig å finne, utførte jeg overflatesøk med fuktmåler (stikkprøvebasert). Ingen unormale verdier ble registrert ved dette søket.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Multimur er å betrakte som en risikokonstruksjon, det vil si en konstruksjon som erfaring viser at har høy skadefrekvens med økt risiko for fukt og råteskader. Denne type konstruksjon vil ha begrenset mulighet for uttørking ved fuktpåkjenning.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Innvendig utforing for multimur er erfaringsmessig utsatt for fukt- og råteskader, spesielt i bunnsvill. Eksakt tilstand kan være vanskelig å oppdage, selv ved hulltaking m/fuktmåling og ved fuktsøk på overflater. Følg nøye tilsyn med konstruksjonen. For denne konstruksjonstypen er det påregnelig at det vil komme behov fremtidige behov for utskiftninger.
For kartlegging av eksakt tilstand må konstruksjon åpnes opp.
Ved utbedring/utskiftinger av innvendige overflater bør gipsplate, skumisolasjon og treverk for multimur fjernes.



Overflatesøk med fuktmåler



Overflatesøk med fuktmåler

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Enkelte dører subber i karm/terskel, enkelte bruks- og slitasjemerker registrert, enkelte dører står ikke i halvåpen posisjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Det bør påregnes justering og vedlikehold av enkelte dører.

Tilstandsrapport





ksempel, slitasje på dører

VÅTROM

KJELLER > BAD

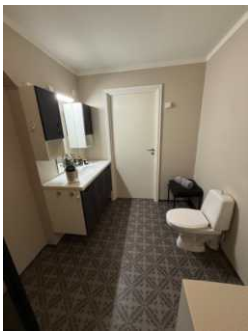
Generell

Beskrivelse

Bad

Ved vurdering av våtrommet legges det til grunn krav fra dagens gjeldende Teknisk forskrift (TEK17). Sjekkpunkter vurderes visuelt slik de fremstår ved befaring, uten demontering/ flytting av deksler/innredning ol.
For el. installasjoner på våtrommet er det ikke vurdert av bygningssakskyndig om krav til installasjoner er ivaretatt.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførelse av våtrommet.







KJELLER > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Malt strie på vegger og malte plater for himling.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon eller gitt opplysning på overflatebehandling av malt strie på vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Innhent dokumentasjon om mulig. Vann på overflater bør unngås. Videre bruk av dusjkabinett er en forutsetning for videre bruk av våtrommet.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvbelegg med oppbrett på vegger. Oppvarming med elektrisk gulvvarme.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt for gulv. Ukjent utførelse for tettesjikt for vegger.

Ved enkle fuktsøk med fuktindikator ble det ikke registrert unormale verdier (Stikkprøvebasert).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

• Det er ikke fremvist dokumentasjon eller gitt opplysning på tettesjikt/overflatebehandling av malt strie på vegg.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring (lokalisert under dusjkabinett).

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

• Innhent dokumentasjon om mulig. Vann på overflater bør unngås. Videre bruk av dusjkabinett er en forutsetning for videre bruk av våtrommet.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/belegg rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasje. Vær oppmerksom på risikoen.



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Utstyrt med: servantinnredning med heldekkende servanttopp, speil, speilbelysning, vegghengt skap, toalett, dusjkabinett (eier opplyser at dette er nytt). Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

• Det er avvik:

• Det er registrert slitasje for håndtak på innredningen. Skrog for servantskap har åpning i sammenføyning i skapbunn. Hakk i servant er registrert.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for strakstiltak siden innredningen fungerer for dagens eier. Behov for utskifting/utbedringer vil avhenge av brukskrav og krav til estetikk av kjøper.



Slitasje håndtak



Åpning i sammenføyning for ska



Hakk i servant

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med elektrisk avtrekksvifte. Tilluft under dør.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det er borret hull i vegg fra entré mot servant i bad. Det var ikke mulig å utføre hulltaking mot dusjsone.
Fuktsøk/fuktmåling kan ikke utelukke avvik i øvrig del av konstruksjonen. Tilstandsgrad er gitt iht. NS3600.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, laminat benkeplate og stål benkebeslag med 1½ kum. Flislagt bakvegg over benkeplate. Belysning under overskap. Integrerte hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin. Innredningen er beregnet for frittstående kjøleskap.

Takstmann har ikke funksjonstestet eller vurdert hvitevarer.
Ved bruk av fuktindikator på utsatte steder registrerte jeg ingen unormale verdier.

Enkelte bruksmerker er registrert, normal slitasje.



KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Halvparten av forventet brukstid eller mer er oppnådd på ventilator/ vifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ingen strakstiltak ut i fra at ventilator fungerer i dag, men grunnet alder er det påregnelig at det vil kunne komme behov for utskifting.





Funksjontest av kjøkkenventilator

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

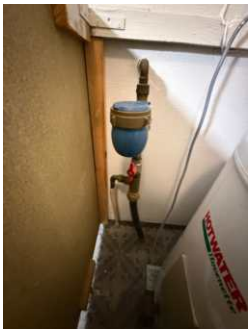
Beskrivelse

I bolig er det synlig plast hovedvannledning med stoppekran og vannmåler. Synlige vannføringer i kobber/metall.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

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



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonen består av mekanisk og naturlig avtrekk. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft suges ut av mekanisk avtrekk eller naturlig oppdrift.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter fra 1990. Plassert på bad.

Det er innført krav om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet koblingsboks med servicebryter, eventuelt fast tilkobling til separat kurs for v-v-bereder. Kravet ble opprinnelig innført i 2010 og gjaldt da varmtvannsberedere med effekt over 2000 watt, men ble endret til 1500 watt i 2014. Kravene til fast tilkobling av varmtvannsberedere fremgår av NEK 400.
Når bereder byttes ut må det etableres tilkobling iht gjeldende forskrift.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



Andre installasjoner

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet fiber fra Bruse.

Oppvarming av bolig

Beskrivelse

Oppvarming av bolig med bruk av strøm, ved hjelp av panelovn og gulvvarme.
Varme i gulv for (opplyst av eier): bad og entré.

Det er kun foretatt stikkprøver av oppvarmingskilder. Tilstandsgrad er ikke satt.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskapet er plassert i entré.

Punkt nummer 1-5 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
   Ja
10. 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?
    Ukjent

Generell kommentar

Bygningssakkyndig er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget.

Anlegget 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.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eksakt byggegrunn er ikke kjent og grunnundersøkelser er ikke foretatt. Tilstandsgrad er ikke vurdert.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er registrert nyere Protan- duk på deler av kjellervegg for byggets østside. For mur ellers er det registrert fuktsikring med beslag av metall. Fuktsikringens utførelse og materiale er ikke kjent under terreng.

Det er opplyst fra borettslagets styre at ny drenering og isolering på byggets bakside ble utbedret/skiftet i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for strakstiltak, men utskifting av fuktsikring og drenering vil være påregnelig.

TG IU Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt plate på mark. Vegger mot grunn med multimur (Utforing av sandwichelementer med betong mot terreng).
Mur/ grunnmur er dekket med beslag og Protan- membran som gjør at inspeksjon ikke er mulig å utføre.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Bygningen ligger i aktsomhetsområde, fysisk risiko, for jord- og flomskred, snø- og steinskred, og skredfaresoner. Kilde: Kartverket, NVE og NGI.
Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høyest risiko. Bygningens risikoscore er 2.

Bygningen ligger i aktsomhetsområde, fysisk risiko, for overvann. Kilde: Kartverket, NVE og NGI.
Fysisk risiko går på en skala fra 0 til 6, der 6 innebærer høyest risiko. Bygningens risikoscore er 4.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Aktsomhetskart er overordnede kart som viser områder hvor det potensielt er eller kan bli fare for skred/flom. Reell fare er ikke utredet.

TG IU Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige vannledning av plast, avløpsledning med ukjent utførelse. Tilkoblet offentlig nett via private stikkledninger.

Rør som ligger utenfor boenheten er ikke vurdert i denne rapporten.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med røykvarsler og brannslukningsapparat.

Boligen ligger i område med moderat til lave radonforekomster iht. NGU sitt aktsomhetskart for radon.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke opplyst oppført med radonsperre. På generellt grunnlag anbefales radonmåling i boliger.

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

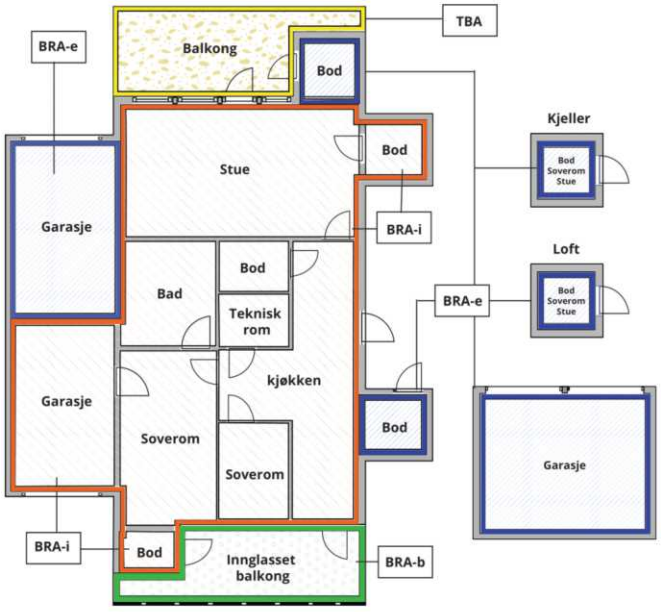
Hva er måleverdig areal?

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.





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	62			62	12
SUM	**62**				**12**
SUM BRA	**62**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Entré, gang, bad, soverom, stue/kjøkken, bod		

Kommentar

Arealer er oppmålt med lasermåler. Arealmålinger er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da bygningen ble målt.

Eventuelle frittliggende uteplasser er ikke oppmålt og medtatt i BRA dersom dette ikke er spesielt beskrevet.

Arealer er oppmålt ved bruk av håndholdt lasermåler. Denne type lasermåler kan ha måleavvik ved bruk som bidrar til avvik i oppmålt areal for boligen. Areal oppmåles med to desimaler, men oppgis i rapporten i hele kvadratmeter uten desimaler, vanlige avrundingsregler benyttes for desimaler. En kjøper bør derfor være oppmerksom på at arealavvik som følge av vanlige avrundingsregler kan forekomme.

Målt takhøyde i leilighet: Varierende, men målt ca. 2,41 m.

Som TBA er terrasseplatting mot vest på ca. 12 m² medtatt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningen er byggemeldt 12.08.1988
Tillatelse er gitt den 13.09.1988 i sak 73/88
Ferdigattest foreligger, datert 02.08.1990

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: For utfyllende opplysninger vedrørende håndverkertjenester - se "Vedlikehold/påkostninger" på side 5.

Norm AS
Hvervenmoveien 45
3511 HØNEFOSS

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Endre Lie	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3322 NESBYEN	77	228		0	2738 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Blingsmovegen 27 F

Hjemmelshaver
Kveimskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KVEIMSKOGEN BORETTSLAG	948669390		Ringbo	Tollefsrud Knut Henry

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
13

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen ligger til privat adkomst fra kommunal veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendom gbnr 77/228, Blingsmovegen 27 F, er regulert av kommunedelplan for Nesbyen vedtatt 13.08.2015 med planident 00201201. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	11.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	25.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

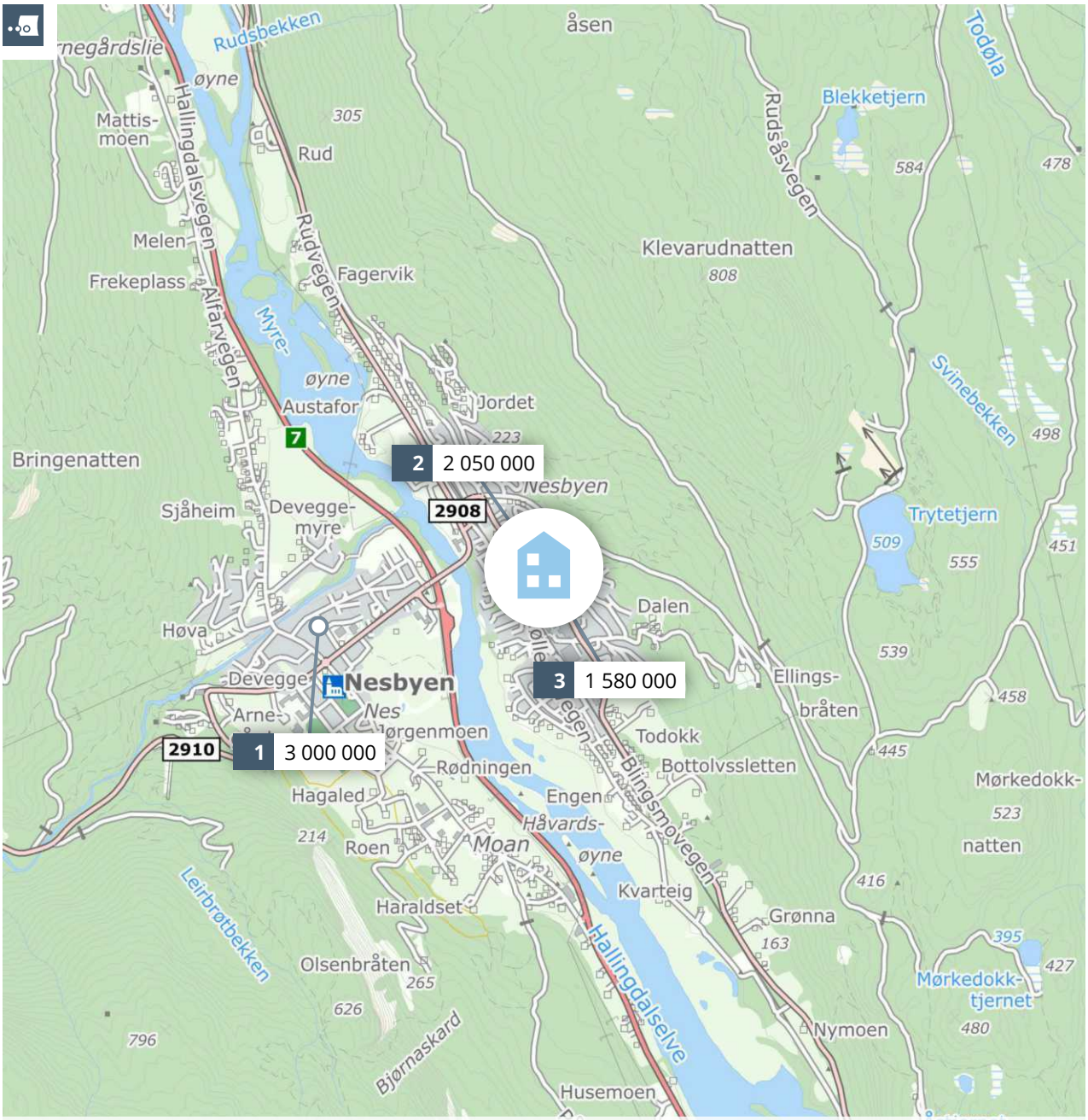
•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•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.

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

PERSONVERN

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



Meglers verdivurdering

BLINGSMOVEGEN 27 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 04.04.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Marte Førde .

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Blingsmovegen 27 F, 3540 NESBYEN

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1990

GNR 77 BNR 228 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3322 NESBYEN GRUNNKRETS Nesbyen øst Briskebyen-Dalen

Verdivurdert til

2 050 000

122 206	2 172 206	35 036
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	62 m²	- m²	- m²	12 m²	- m²	- m²
Byggeår						1990

Fellesutgifter	3 615
Formue	12 191
Soverom	1
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Jordeshagen 9 88 m² 2002 4. etg 2 sov				15.05.2023	3 200 000	**3 000 000**	0	3 000 000	**34 091**
2	Blingsmovegen 27 A 61 m² 1989 1. etg 1 sov				21.08.2024	1 900 000	**2 050 000**	0	2 050 000	**33 607**
3	Blingsmovegen 29 A 63 m² 1989 1. etg 2 sov				24.03.2023	1 200 000	**1 580 000**	0	1 580 000	**25 079**

Flott andelsleilighet beliggende på ettertraktede solsiden på Nesbyen. Velholdt 2-roms leilighet i veldrevet borettslag. Bo i en praktisk leilighet i et trivelig bofellesselskap med flotte grøntarealer. Leiligheten har en god planløsning og fordeler seg på følgende måte: Egen inngang / vindfang, åpen stue / kjøkkenløsning med utgang til markterrasse på hele 12kvm. Videre er det soverom av generøs størrelse, innbydende baderom og innvendig bod. Det er en parkeringsplass tilknyttet leiligheten. Beboerne disponerer en felles utebod, hyggelige grøntarealer med sittegrupper og gjeste parkeringer.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1

2

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
30.04.2018	06.03.2018	30.04.2018	-	850 000	60 135	910 135	3

3 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Boligmarkedet er vesentlig annerledes fra sist omsetning. Ref nyere nabosalg, m.m.

Leiligheter til salgs i NESBYEN kommune nå

2
leiligheter til salgs

3.0M
2.9M
2 820 000 Prisantydning i snitt
2.7M
2.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
152
dager

Leiligheter solgt i NESBYEN kommune siste 12 mnd

5
leiligheter solgt

2 664 000 Prisantydning i snitt
2 439 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
65
dager

for 7.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 123 Buskerud fylke i snitt siste 12 mnd
35 036 Blingsmovegen 27 F Totalpris 2 172 206
21 766 NESBYEN kommune i snitt siste 12 mnd

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260130

Selger 1 navn
Knut Henry Tollefsrud

Gateadresse
Blingsmovegen 27F

Poststed	Postnr
NESBYEN	3540

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2018

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 1

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260130

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260130

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260130

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 92260130

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Henry Tollefsrud	76b91785025085d8e8d5 0abd352b27aeff4b95d6	10.03.2026 21:37:56 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260130

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Boligopplysninger:

Kveimskogen Borettslag		Vår ref.:	155/9	Fødselsdato eier:	29.01.1980
Blingsmovegen 27 F		Type:	BORETTSLAG		
3540 NESBYEN		Eiere:	Knut Henry Tollefsrud		
Organisasjonsnr:	948 669 390	Andelsnr:	13		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 3 615

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Driftskostnader	2 785
	Renter	515
	Avdrag	216
Tilleggsytelser:	Fiber	99

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	122 206	Gjeld siste årsoppg.:	122 188
Klient ajourf. lån:	1 783 857	Klient gj. s. årsoppg.:	1 783 856

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 22808308596, SpareBank 1 Ringerike Hadeland

Annuitetslån, 2 terminer per år.

Rentesats per 11.03.2026: 5.09% pa.

Antall terminer til innfrielse: 49

Saldo per 11.03.2026: 1 783 857

Andel av saldo: 122 207

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.06.2050)

Borettslaget har ikke individuell nedbetaling av fellesgjeld. Oppgitt fellesgjeld er beregnet med grunnlag i siste innbetaling/nedbetaling på lånet.

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Anders Moen
Adresse:	Støgutvegen 61
Postnr/-sted:	3539 FLÅ
Telefon:	Mob.: 99264260
E-post:	andmoen1967@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 11.03.2026

Utestående saldo:	0		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	122 188	Andre inntekter:	436
Annen formue:	12 191	Utgifter:	3 910		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	170 768
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	13

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1988		
Gårds/bruksnr:	77/228, 77/298		
Bygningstype:	Rekkehus		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4951.7

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	86226585

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligopplysninger:

Kveimskogen Borettslag	Vår ref.:	155/9	Fødselsdato eier:	29.01.1980
Blingsmovegen 27 F	Type:	BORETTSLAG		
3540 NESBYEN	Eiere:	Knut Henry Tollefsrud		
Organisasjonsnr: 948 669 390				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	2-roms type B
Ansiennitetsregler:	1 - Intern beboer		
	2 - Felles forkjøpsrett		
	2 - Medlem Ringbo		

Fasiliteter:

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling §3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

Ved sameie i andel i tilknyttet borettslag må samtlige sameiere eie en andel i boligbyggelaget, jfr. Ringbos vedtekter 2-1, ledd 5. Informasjon om innmelding og betaling finner du på vår hjemmeside www.ringbo.no.

Nesbyen kommune

PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL AS

Sentrumsvegen 60
3550 GOL

Deres ref	Vår ref	Dato
92260130/6530773	2026/569-2	24.03.2026

77/228, Blingsmovegen 27F - eiendomsoppgave

Hjemmelshaver: Knut Henry Tollefsrud / Kveimskogen Borettslag

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 21.03.26.

Eiendommens areal: totalt 2738 m^2

Reguleringsforhold:
Eiendom gbnr 77/228, Blingsmovegen 27 F, er regulert av kommunedelplan for Nesbyen vedtatt 13.08.2015 med planident 00201201. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende bestemmelser. Det pågår ikke nytt reguleringsarbeid som innbefatter aktuelle eiendom.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til privat adkomst fra kommunal veg.

Det foreligger ferdigattest.

Bygningen er byggemeldt 12.08.1988
Tillatelse er gitt den 13.09.1988 i sak 73/88

Følgende vedlegges:
Kartutsnitt 1:500, 1:2500 og 1:10000
Matrikkelbrev
Byggesøknad m/ tegninger og vedtak
Ferdigattest
Kommunedelplan Nesbyen med bestemmelser

Kommunale avgifter for 2026:

Eiendomsskatt – faktureres samlet for alle boenhetene til Kveimskogen Borettslag.

Renovasjon bolig:	kr 4.710,00 + mva
Vannavgift, abonnementsgebyr: vektes etter forbruk, inntil 200m^3	kr 4.868,00 + mva
Vannavgift, forbruksgebyr: kr 53,00 pr. m^3 + mva	
Kloakkavgift, abonnementsgebyr: vektes etter forbruk, inntil 200m^3	kr 2.045,00 + mva
Kloakkavgift, forbruksgebyr: kr 24,00 pr. m^3 + mva	

Det foreligger pr. i dag ingen restanser.

Eventuell tank for oppbevaring av brannfarlig vare er eierens ansvar.

Nesbyen kommune gjør videre oppmerksom på at radongass fra grunnen kan være et problem i kommunen. For alle nye boliger blir det anbefalt å legge til rette for å hindre radongass fra grunnen å trenge inn i boligen. Det foreligger en god del radonmålinger i bygg i kommunen. Kommunen kan ikke opplyse om enkeltresultater, men gi en generell orientering om det kan påregnes slike problemer. Der det er målt radon i eksisterende bygg vil det kun være eier av bygget som kan opplyse om slike forhold.

Opplysninger er gitt etter de dokumenter som pr. dags dato finnes i våre arkiver med direktebetydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer/reguleringer. (Gebyr på kr. 1.200,- blir ettersendt)

Med hilsen

Gunn Hilde Åmellem

Førstesekretær

Dokumentet er elektronisk og inneholder derfor ikke signatur

INNKALLING

Ordinær generalforsamling i
Kveimskogen Borettslag

Tid og sted

Torsdag 12.03.2026 kl. 16:00

Møterom hos Olaf O Rukke AS, Nesmoen 36

RINGBO

HMS

Alle borettslag og sameier er lovforpliktet til å ivareta helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser. Det er styret som har ansvaret for at dette følges opp.

Mer enn halvparten av boligselskapene som Ringbo er forvalter for har fått dette på plass ved hjelp av Ringbo-HMS. Dersom ditt boligselskap ikke har dette på plass, kan Ringbo hjelpe dere også. Ta kontakt med forsikringsrådgiver, Jonny Fjellstad jonny@ringbo.no eller på telefon 947 93 990.

VEDLIKEHOLDSPLAN

En vedlikeholdsplan starter med en byggeteknisk gjennomgang av bygningsmassen med oversikt over vedlikeholdsoppgaver med kostnadsoverslag, og en plan på når det bør utføres. Planen har et 10 års perspektiv og oppdateres årlig.

Vedlikeholdsplan er et godt verktøy for styret i boligselskapet for god planlegging av vedlikeholdsoppgaver over lang tid. I tillegg er planen viktig for styret med tanke på å sette de månedlige felleskostnadene på et riktig nivå. Dette blant annet knyttet til å sette av penger til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Ta kontakt med faglig leder på teknisk avd. firmapost@ringbo.no eller på telefon 32 11 36 00 for nærmere informasjon og et uforpliktende tilbud.

Ringbo BBL – Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Telefon 32 11 36 00 E-post: firmapost@ringbo.no

Kveimskogen Borettslag innkaller til ordinær generalforsamling

TID OG STED

Torsdag 12.03.2026 kl. 16:00
Møterom hos Olaf O Rukke AS, Nesmoen 36

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

5. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

6. VALG

6.1 Valg av styreleder

Anders Moen gir seg som styreleder, så det skal velges ny styreleder.

6.2 Valg av styremedlemmer

Kari T. Sæther ble valgt for 2 nye år i 2024, så hun er på valg i år.

6.3 Valg av varamedlemmer

6.4 Valg av valgkomité

6.5 Valg av delegat til Ringbos generalforsamling

Kveimskogen Borettslag - Årsmelding 2025

Kort om borettslaget

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Kveimskogen Borettslag ligger i Nesbyen kommune og har orgnr. 948669390.

Det er 14 andeler i borettslaget.

Styrets representanter

Styret har siden ordinær generalforsamling bestått av følgende personer

STYRELEDER, Anders Moen
STYREMEDLEM, Kari T. Sæther
STYREMEDLEM, Jorunn Liodden
STYREMEDLEM, Jorun Andresen
STYREMEDLEM, Ole Henning Braathen
VARAMEDLEM, Knut Henry Tollefsrud
VARAMEDLEM, Runi Marie Blyverket Fossum
VARAMEDLEM, Gro Eva Norli

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Ringbo BBL.
Revisor er Ernst & Young, Postboks 316, 3502 HØNEFOSS.

Forsikring

Bygningsforsikring
Selskapets eiendom er fullverdiforsikret (herunder også styreansvarsforsikring) i Gjensidige Forsikring AS. Polisenummer: 86226585

Når du har fått en skade, er det viktig at du tar kontakt med oss så fort som mulig. Meld inn skaden til Ringbo via portalen, e-post, eller på telefon 90 50 39 60.

På kveld og helger, ved akutt skade, meldes denne direkte til Gjensidige Forsikring på telefon 915 03100. Oppgi boligselskapets navn, og at dere er i Ringbos portefølje. På første virkedag meldes saken også til oss, pr portal, telefon eller e-post til firmapost@ringbo.no. Dette så vi kan koordinere saken med Gjensidige. Hvis beboer melder selv til Gjensidige, husk også å melde fra til styret. Kun styret har anledning til å melde sak i portal.

Skadedyrforsikring
For Boligselskaper med forsikring gjennom Ringbo inngår skadedyrbekjempelse. Beboere melder skadedyrangrep til styret. Styret melder videre til boligbyggelaget som setter i gang tiltak for inspeksjon og bekjempelse der dette er nødvendig.

Innboforsikring
Den enkelte boligeier må selv tegne forsikring for sitt innbo.

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging

av krav.

For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og foretar egenkontroll.

Vi har egen rød HMS perm. Vi gikk årlig vernerunde 06.10.25. Sjekk av brannvarslere og pulverapparat utføres før jul hvert år. Avvik på en brannvarsler, denne er byttet ut og ny montert, avviksskjema ligg i HMS perm.

VI hadde branntilsyn 8.oktober 2025 mtp HMS og har mottatt rapport fra denne pr 09.01.26, det som er av avvik er at vi må sørge for og dokumentere at de som bor i borettslaget har tilstrekkelig kunnskap og ferdigheter til hvordan man kan forebygge og slukke en brann. Det vil i si at vi bør engasjere en godkjent person til å holde slukkeøvelse for alle oss som bor i borettslaget, samt alt alle skal kjenne til branninstruksen vår(denne henger på oppslagstavla ved inngang nr 27 postkassene, samt er levert i postkassa til alle i høst.

Økonomi

Styret holder seg løpende oppdatert om selskapets økonomi.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. For øvrig vises til regnskap med noter.

Pga vann/fukt inntrenging som ble oppdaget høst 24 hos Storeli, samt oppgraving bak hele nr 27 og tilleggsisolering så er økonomien noe anstrengt. Husleie øker 10% fra 010126. Dette er totalt sett en veldig liten økning sett over de siste ca 7 år. Egeninnsats og hva som dukker opp av evt andre kostnader og tempo på evt fornying feks vindu/balkongdører etc vil avgjøre om ytterligere økning er nødvendig.

Styrets arbeid i perioden

Styret har avholdt 3 styremøter i 2025.

Det ble gjennomført vårdugnad, som vanlig, med godt oppmøte. Viktig at dette fortsetter og at de som ikke kan bidra fysisk selv kan bidra med feks kaffe/kaker/ evt slektninger som kan være med. Takk til Sonja for stoort bidrag på kakefronten til matpausa vår. Nesbyen kommune stilte og tømte traktorhenger for avfall for oss helt gratis.

Arbeider med fuktskader hos Storeli, graving og ny drenering og isolering bak nr 27, samt div asfaltering ble sluttført ca mai.

Det ble innført kollektiv avtale på Fibernett med Bruse, og selv om det koster kr 100/mnd ekstra for alle så vil man spare inn dette ganske mye mer på nett/tv via dem videre.

Det er byttet en balkondør og ett vindu hos hhv Synnøve og Jorun L. Det er reparert ødelagt vindski m beslag på tak hos Sonja.

Det er også bestilt opp 1 ny balkongdør og 2 stk vindu som skal byttes i 2026

Styrets planer for året

Ny vårdugnad skal avholdes.

Bytte 1 balkongdør hos Sonja og ett vindu på soverom Synnøve.

Vurdere vask/maling av fasader.

Fjerne litt trær mot Blingsmovegen, samt på oversiden av bygningene.

Avholde brannøvelse mtp slukking av brann med pulverapparat.

Det er bestilt el-kontroll i alle leiligheter, gjennomføres perioden januar til mars 2026

Diverse

For at borettslaget skal kunne driftes på en god måte er vi avhengig av andelseiere som er villige til å ta på seg ansvaret og motivert til å avsette den nødvendige tiden det tar å sitte i styret. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i borettslagets styre, men det er også hyggelig og lærerikt.

Vi treng ny styreformann da Anders gir seg ved generalforsamling i mars 2026.

Årsmeldingen er godkjent av styret 16.02.2026

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**-177 842**	**783 585**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	-933 177	-1 456 787
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	1 288 497	495 360
B. Årets endringer i disponible midler	**355 320**	**-961 427**
C. Disponible midler pr. 31.12	**177 478**	**-177 842**
Omløpsmidler	263 441	477 527
- Kortsiktig gjeld	85 963	655 369
Disponible midler	**177 478**	**-177 842**

Resultatregnskap Kveimskogen Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde driftskostnader		522 180	509 004	522 176	487 823
Innkrevde renter lån		28 056	0	28 049	90 215
Innkrevde avdrag lån		9 672	0	9 679	37 856
Andre inntekter	1	5 544	0	0	16 632
SUM INNTEKTER		**565 452**	**509 004**	**559 904**	**632 526**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	21 500	18 000	21 000	21 000
Arbeidsgiveravgift	2	3 032	2 538	2 961	2 961
Revisjonshonorar	3	5 020	4 913	5 200	5 300
Forretningsførerhonorar		53 928	51 852	53 926	56 623
Konsulentbistand		675	1 300	1 000	1 000
Kontingent til Ringbo		4 200	4 200	4 200	4 200
Drift og vedlikehold eiendom	4	1 182 123	1 720 875	452 250	146 750
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	50 000	50 000
Vintervedlikehold		30 000	28 138	33 000	33 000
Sommervedlikehold		0	495	1 000	1 000
HMS		0	0	9 975	0
TV/Internett		12 778	0	0	16 632
Forsikringer	5	52 004	46 763	51 580	53 282
Kommunale avgifter	6	64 540	59 625	60 554	66 000
Renhold		180	152	1 000	1 000
Strøm		8 811	9 067	13 000	13 000
Andre driftskostnader	8	9 110	15 127	19 800	22 200
SUM KOSTNADER		**1 447 899**	**1 963 044**	**780 446**	**493 948**
DRIFTSRESULTAT		**-882 447**	**-1 454 040**	**-220 542**	**138 578**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		1 207	4 964	0	0
Utbytte		5 153	4 518	0	0
Rentekostnader		-57 089	-12 229	-28 049	-90 215
NETTO FINANSPOSTER		**-50 729**	**-2 747**	**-28 049**	**-90 215**
ÅRETS RESULTAT		**-933 177**	**-1 456 787**	**-248 591**	**48 363**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-933 177	-1 456 787	0	0
SUM DISPONERINGER		**-933 177**	**-1 456 787**	**-248 591**	**48 363**

Balanse Kveimskogen Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7	378 934	378 934
Bygninger	7	7 479 562	7 479 562
Finansielle anleggsmidler			
SUM ANLEGGSMIDLER		**7 858 496**	**7 858 496**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Andre fordringer	9	13 963	19 259
Bankinnskudd			
Driftskonto		249 478	458 268
SUM OMLØPSMIDLER		**263 441**	**477 527**
SUM EIENDELER		**8 121 937**	**8 336 023**

Balanse Kveimskogen Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		1 400	1 400
Opptjent egenkapital	10	3 426 717	4 359 894
SUM EGENKAPITAL	**10**	**3 428 117**	**4 361 294**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	12	1 783 857	495 360
Borettsinnskudd	13	2 824 000	2 824 000
Sum langsiktig gjeld		**4 607 857**	**3 319 360**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		54 522	654 463
Påløpte ikke forfalte renter		498	154
Annen kortsiktig gjeld		30 944	752
Sum kortsiktig gjeld		**85 963**	**655 369**
SUM GJELD		**4 693 820**	**3 974 729**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**8 121 937**	**8 336 023**
Pantstillelser	14	4 607 857	3 319 360

Sted:_____, dato:_____

Anders Moen STYRELEDER	Jorunn Liodden STYREMEDLEM	Jorun Andresen STYREMEDLEM
Ole Henning Braathen STYREMEDLEM	Kari T. Sæther STYREMEDLEM	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke ventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Eiendommer

Eiendommen er oppført til anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Aksjer og andeler

Aksjer og andeler klassifisert som anleggmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3608 Tv/internett	5 544	0
Sum	**5 544**	**0**

Note 2 - Lønnskostnader

	2025	2024
5000 Lønn	3 500	0
5330 Honorar til styret og andre komiteer	18 000	18 000
5400 Arbeidsgiveravgift	3 032	2 538
Sum	**24 532**	**20 538**

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Revisjon

	2025	2024
6700 Revisjon	5 020	4 913
Sum	**5 020**	**4 913**

Revisjonshonoraret gjelder lovpålagt revisjon. Beløpet er inkludert merverdiavgift.

Note 4 - Drift og vedlikehold eiendom

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	1 061 150	1 402 226
6610 Brannvern	675	293
6611 Serviceavtaler	13 909	6 913
6614 Maling	400	1 475
6618 Rør	0	145
6619 Uteområde	93 055	297 573
6621 Vedlikeholdsplan	12 250	12 250
6622 Elektro	684	0
Sum	**1 182 123**	**1 720 875**

Note 5 - Forsikring

	2025	2024
7500 Forsikringspremie	52 004	46 763
Sum	**52 004**	**46 763**

Note 6 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Vann og avløp	7 474	6 840
7761 Eiendomsskatt	57 066	52 785
Sum	**64 540**	**59 625**

Note 7 - Varige driftsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	7 479 562	378 934
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	7 479 562	378 934
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 479 562	378 934
Anskaffelsesår :	1988	1988
Antatt levetid i år :		

Tomt og bygninger avskrives ikke. Bygninger holdes løpende vedlike og de anses ikke å være utsatt for verdiforringelse.

Andre varige investeringer aktiveres og avskrives over antatt levetid.

Note 8 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6390 Andre driftskostnader	1 409	2 274
6500 Mindre anskaffelser inventar, etc.	198	8 095
6800 Kontorrekvisita	0	490
6825 Kopiering	675	0
6940 Porto	582	527
7490 Kontingenter	2 200	0
7770 Bankomkostninger	4 046	3 741
Sum	**9 110**	**15 127**

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1701 Periodisering forsikring/personal	13 963	12 896
1703 Periodisering diverse kostnader	0	3 457
2985 Finanskonto	0	2 906
Sum	**13 963**	**19 259**

Note 10 - Spesifikasjon egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01	4 361 294	5 818 081
Årets resultat	-933 177	-1 456 787
Sum egenkapital 31.12	**3 428 117**	**4 361 294**

Note 11 - Negative disponible midler

Det er pr. 31/12-2024 negative disponible midler.
Borettslaget planlegger låneopptak i begynnelsen av 2025 for å bedre likviditeten.

Note 12 - Gjeld til kredittinstitusjon

Kreditor:	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**	**SpareBank 1 Ringerike Hadeland**
Formål:	Drenering + refinansiering	
Lånenummer:	**22808308596**	**22808221288**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2024
Rentesats:	5.09 %	5.49 %
Beregnet innfridd:	30.06.2050	21.08.2025
Opprinnelig lånebeløp:	1 800 000	500 000
Lånesaldo 01.01:	0	495 360
Avdrag i perioden:	16 143	495 360
Opptak i perioden:	1 800 000	0
Lånesaldo 31.12:	**1 783 857**	**0**

Gjeld til kredittinstitusjon

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 22808308596	2	151 248	302 496
	1	132 185	132 185
	2	131 828	263 656
	1	127 178	127 178
	4	122 207	488 828
	4	117 379	469 516

Note 13 - Borettsinnskudd

	Antall	**Á kr**	**Totalt**
Innskudd	14	201 714	2 824 000
Sum innskudd			**2 824 000**

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pantstillelser

	2025	**2024**
Bokført gjeld sikret ved pant 31.12	4 607 857	3 319 360
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	7 858 496	7 858 496

Resultat og balanse med noter for Kveimskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Kveimskogen Borettslag

Styreleder	Anders Moen (sign.)	03.02.2026
Styremedlem	Jorunn Liodden (sign.)	02.02.2026
Styremedlem	Jorun Andresen (sign.)	02.02.2026
Styremedlem	Kari T. Sæther (sign.)	02.02.2026
Styremedlem	Ole Henning Braathen (sign.)	02.02.2026

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Arnemannsveien 3
3510 Hønefoss

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Kveimskogen Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kveimskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Penneo Dokumentnøkkel: 0BYJS-JY1QP-TMCAO-HZDR4-JLQAQ-4DWLQ

Shape the future
with confidence

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Hønefoss, 5. februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Camilla Temte
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 0BYJS-JY1QP-TMCAO-HZDR4-JLQAQ-4DWLQ

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Camilla Klæstad Temte
Statsautorisert revisor
På vegne av: Ernst & Young AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5997-4-608610
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-02-05 20:53:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0BYJS-JY1QP-TMCAO-HZDR4-JLQAQ-4DWLQ

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Vedtekter

for Kveimskogen borettslag, org nr 948 669 390.

tilknyttet

Nesbyen og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. oktober 1988, sist endret den 3. juni 2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Kveimskogen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nes kommune og har forretningskontor i Nes kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nesbyen og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
   1) andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
   2) andelseieren er en juridisk person

3) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
4) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
5) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
   1) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
   2) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3) salg eller kjøp av fast eiendom,
4) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
   1) vilkår for å være andelseier i borettslaget
   2) bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
   3) denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

FULLMAKT

Generalforsamling i Kveimskogen Borettslag, Torsdag 12.03.2026.

- Eier kan møte med fullmektig.
- En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier av leil nr. / seksjon nr. / andel nr. _____ gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Kveimskogen Borettslag onsdag 05.03.2025 kl. 16:00 - Olaf O Rukke AS, Nesmoen 36, 3540 Nesbyen.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt Katrine Amundsen, Ringbo BBL.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt Katrine Amundsen, Ringbo BBL.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Kari T. Sæther signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 9
Antall fullmakter: 0
Totalt antall stemmer: 9

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen godkjennes.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten godkjennes.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av årets resultat ble godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2025 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Nytt låneopptak

Pga ekstra kostnader knyttet til grave og dreneringsarbeider samt opprusting vegg mot terreng i nr 27 samt skader i 27A så ber styret om godkjenning for et nytt låneopptak. Styret ber om godkjenning til å oppta et låneopptak inntil kr 2 mill for dette.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok at styret tar opp nytt lån på inntil kr. 2.mill.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamling

Vedtak:
Vedtatt samme nivå som tidligere år:

Kr. 10.000 til styreleder

Kr. 5.000 til nestleder

Kr. 1.000 til styremedlem

7. VALG

7.1 Valg av styreleder

Styreleder Anders Moen ble valgt for 2 år i 2023, så han er på valg. Han har sagt seg villig til å ta gjenvalg på 1 år.

Vedtak:
Valgt ble Anders Moen for 1 år.

7.2 Valg av styremedlemmer

Styremedlem Jorun Andresen, Ole Henning Braathen og Jorunn Liodden ble alle tre valgt for 2 år i 2023, så de er på valg.

Vedtak:

Valgt ble Jorun Andresen, Ole Henning Braathen og Jorunn Liodden. Alle ble valgt for 2 år.

7.3 Valg av varamedlemmer

Varamedlemmer velges hvert år og det skal velges 3 stk.

Vedtak:
Valgt ble Runi Marie Blyverket Fossum, Knut Henry Tollefsrud og Gro Eva Norli.

7.4 Valg av valgkomité

Vedtak:
Som valgkomité ble styret valgt.

7.5 Valg av delegat(er) til Ringbos generalforsamling

Vedtak:
Valgt ble Jorun Andresen

Protokoll for Kveimskogen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Katrine Amundsen (sign.)	06.03.2025
Protokollvitne	Kari T. Sæther (sign.)	06.03.2025

Vedtekter

for Kveimskogen borettslag, org nr 948 669 390.

tilknyttet

Nesbyen og Omegn boligbyggelag

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13. oktober 1988, sist endret den 3. juni 2004.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

(1) Kveimskogen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nes kommune og har forretningskontor i Nes kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nesbyen og Omegn boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

(1) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
   1) andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
   2) andelseieren er en juridisk person

3) andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
4) et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
5) det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

3) Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
4) Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

1) Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

1) Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

1) For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:
   1) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
   2) å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,

3) salg eller kjøp av fast eiendom,
4) å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6) andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

1) To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

1) Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

1) Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

1) Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

1) Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

1) Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
   1) vilkår for å være andelseier i borettslaget
   2) bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
   3) denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene

1) For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Nes bygningsråd, 13.09.88.

Sak 73/88. Nesbyen og Omegn Boligbyggelag A/L v/ark. Heier,
Ark. 511 byggemelding på tilsammen 14 leiligheter i Kveimskogen boligfelt.

Søknaden er mottatt 18/8-88. Naboene er varslet.

Leilighetene skal bygges på to forskjellige områder som er sammensatt av fire boligtomter hver. Det ene er kalt "Lia" og har beliggenhet ned mot fylkesveien. Det andre området har fått navnet "Platået" og grenser opp mot Tirurvegen.

Området "Lia" består av 14 leiligheter fordelt på tre grupper. Alle leilighetene med unntak av fire er tilrettelagt for funksjonshemmede. Det er garasjer til hver leilighet.

På "Platået" skal det bygges 10 leiligheter. Her er det kun to av leilighetene som ikke kan nyttes av funksjonshemmede på grunn av adkomstforholdene. Alle leilighetene har garasje. Bebyggelsen blir også her oppført i tre grupper.

Det er tilsammen 8 forskjellige leilighetstyper og det er lagt stor vekt på at bebyggelsen skal bli spennende og variert. Både bebyggelse og adkomstveier er i stor grad tilpasset terrenget, med unntak av hovedadkomsten til området "Lia". Denne får et stigningsforhold på ca. 1:3. Dette er alt for bratt med tanke på funksjonshemmeede men ogå som biladkomst er den i bratteste laget. Her bør enten adkomsten omlegges i sin helhet eller det bør anlegges egen gangvegadkomst og foretas forbedring av kjørevegen.

Byggene skal hovedsaklig oppføres i tre. I underetasjen mot terreng blir det brukt multielement og plasstøpt betong. Bygningenes arealer er ikke større enn at trebygg kan tillates. Hver leilighet må imidlertid utføres som egen branncelle.

Bygningssjefens innstilling:
Byggemeldingen godkjennes på følgende betinglser:

1. Gravemelding må godkjennes.

2. Det må opparbeides annen og bedre adkomst til området "Lia"

3. Ansvarshavende må godkjennes før byggearbeidene igangsettes.

4. Bygningskontrollen må varsles i henhold til vedlagte skjema. Både byggherre og ansvarshavende er ansvarlig for at teknisk etat varsles senest dagen før kontroll ønskes.

5. Hver boenhet skal utgjøre egen branncelle. Branncellebegrensende konstruksjoner skal utføres i min. B30. Dersom det er mindre avstand enn 8,0m mellom gruppene må også en av veggene her utføres om tett B30 konstruksjon.

6. Det må anordnes stige/trinn på taket for feier.

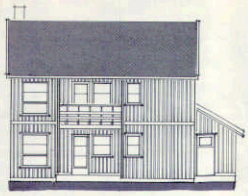
7. Røykvarsler må monteres i henhold til forskriftene.

8. Byggearbeidene forøvrig må utføres i samsvar med gjeldende regler i bygningslov og byggeforskrifter.

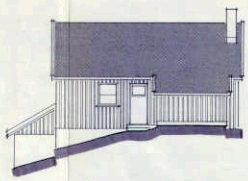
Vedtak:
Innstillingen vedtas.

Nesbyen, 14.09.88.
Anne Jervell Haraldseth
Anne Jervell Haraldseth

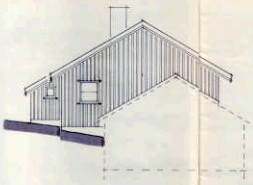
Saksbehandler: G. Lagmandokk
Utskrift til : Nesbyen og Omegen boligbyggelag v/Haldor Lian, ark. Heier.



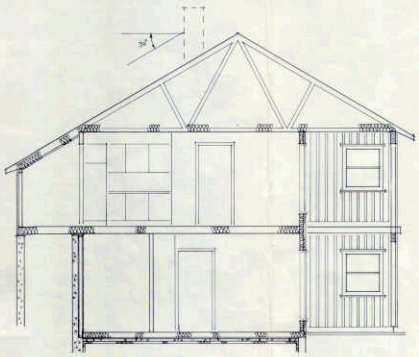
FASADE - VEST



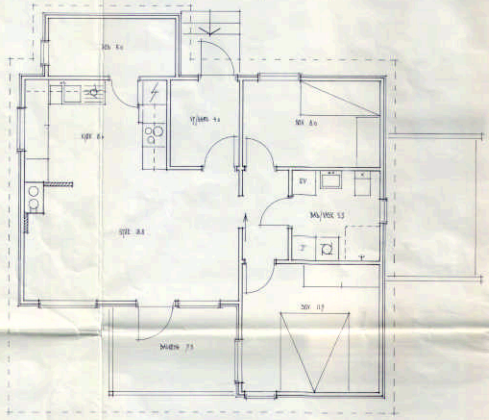
FASADE - ØST



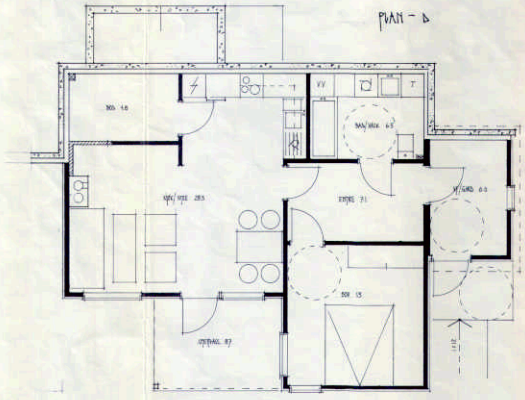
FASADE - NORD



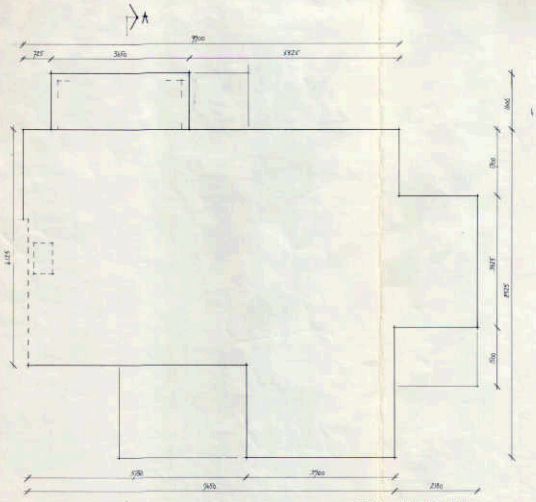
SNITT A-A



PLAN - B



PLAN - A



PLAN - FUNDAMENTER

HUSTYPE D 3/3

3 ROM og 3 SENGEPLASSER, BEREGNET AREAL 73 m²BRA

MV. RETTELSER / FORANDRINGER:

HESDØYEN og **OMEGN**
BOLIGBYGGELAG A/L
PROSJEKT "KVEIMSKOGEN"

PLAN, SNITT & FASADER MÅL 1:50, 1:100

ARKITEKT SIGMUND HEIER
3570 VIKERSUND

(Kommune)

NES

FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)	Byggherre (navn, adresse)
Ark. Sigmund Heier 3371 Vikersund	Nesbyen og Omegn Boligbyggelag.

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Kvernskogen	77	228		

Deres søknad	Dato 12.08.88		
Arbeidets art	Nybygg		
Byggets art	Leiligheter / rekkehus.		
Behandling/ vedtak	Byggningsrådet.	Vedtak dato 13.09.88	Saksnr. 73/88

Merknader

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Evt. merknader:

- Tilluker må monteres i 2-løpspipen før disse tas i bruk. Ev. ildsteder må monteres forskriftsmessig.
- Dusjvegger el. lignende bør monteres i dusjrom p.g.a. lekk el. ikke noe fall på gulvet.

UNDERSKRIFT

Sted	Dato	Sign. / Stempel
Nesbyen	2/8-90	Sigmund Heier

KOPI SENDT

	Navn	Adresse
☐ ansvarshavende		
☐ andre		

K-blankett 5139 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-87

Kommunenes arkivnøkkel: 511

enova

Energiattest



Adresse **Blingsmovegen 27F, 3540 NESBYEN**	
Dato for energimerking **31.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-277146**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **7917686**
Gårdsnummer **77**	Bruksnummer **228**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **U0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1990**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **62,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **62,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **221,71 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **256,38 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **15 896 kWh**

Blingsmovegen 27F, 3540 NESBYEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Blingsmovegen 27F, 3540 NESBYEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

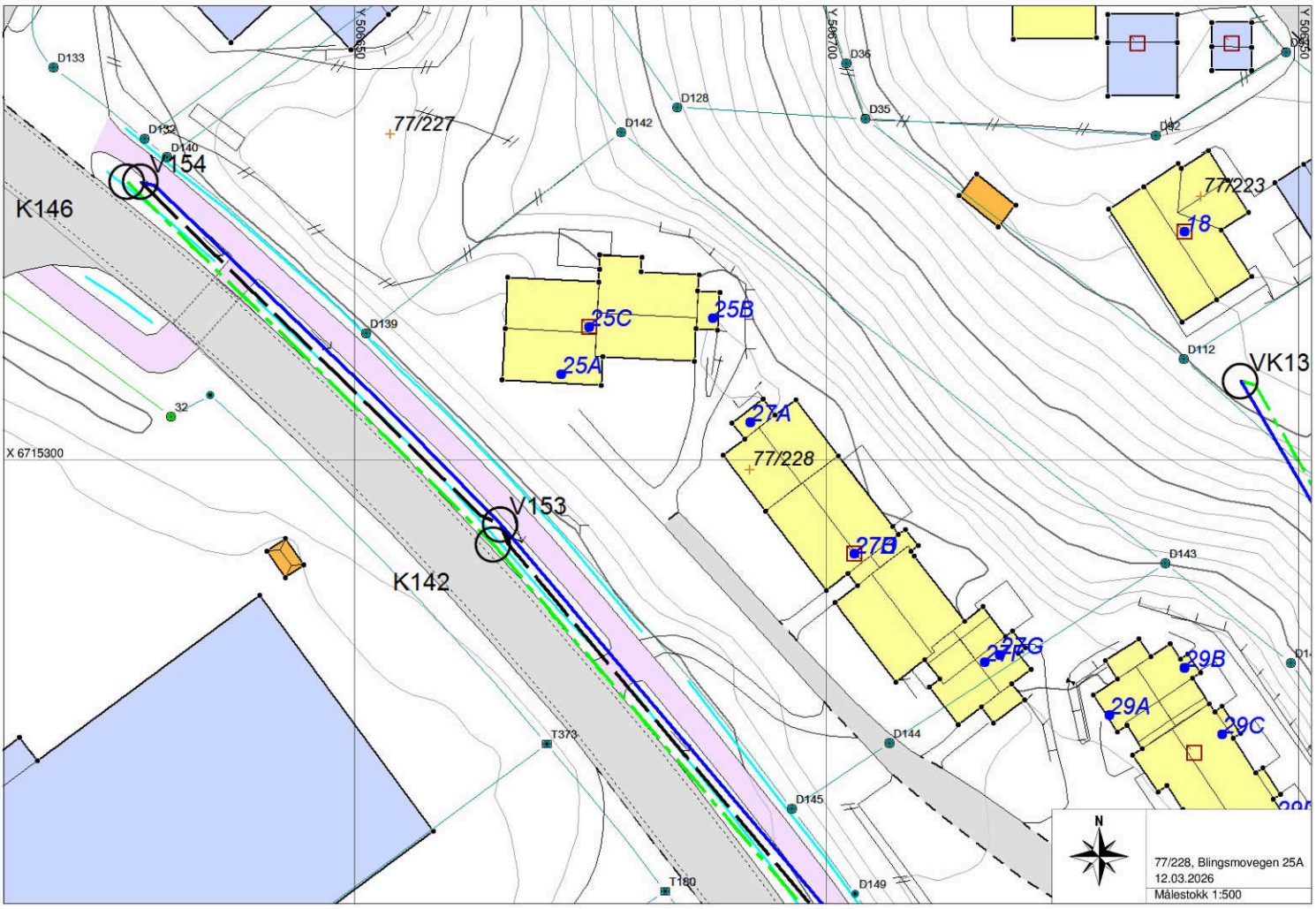
https://www.enova.no/energimerking

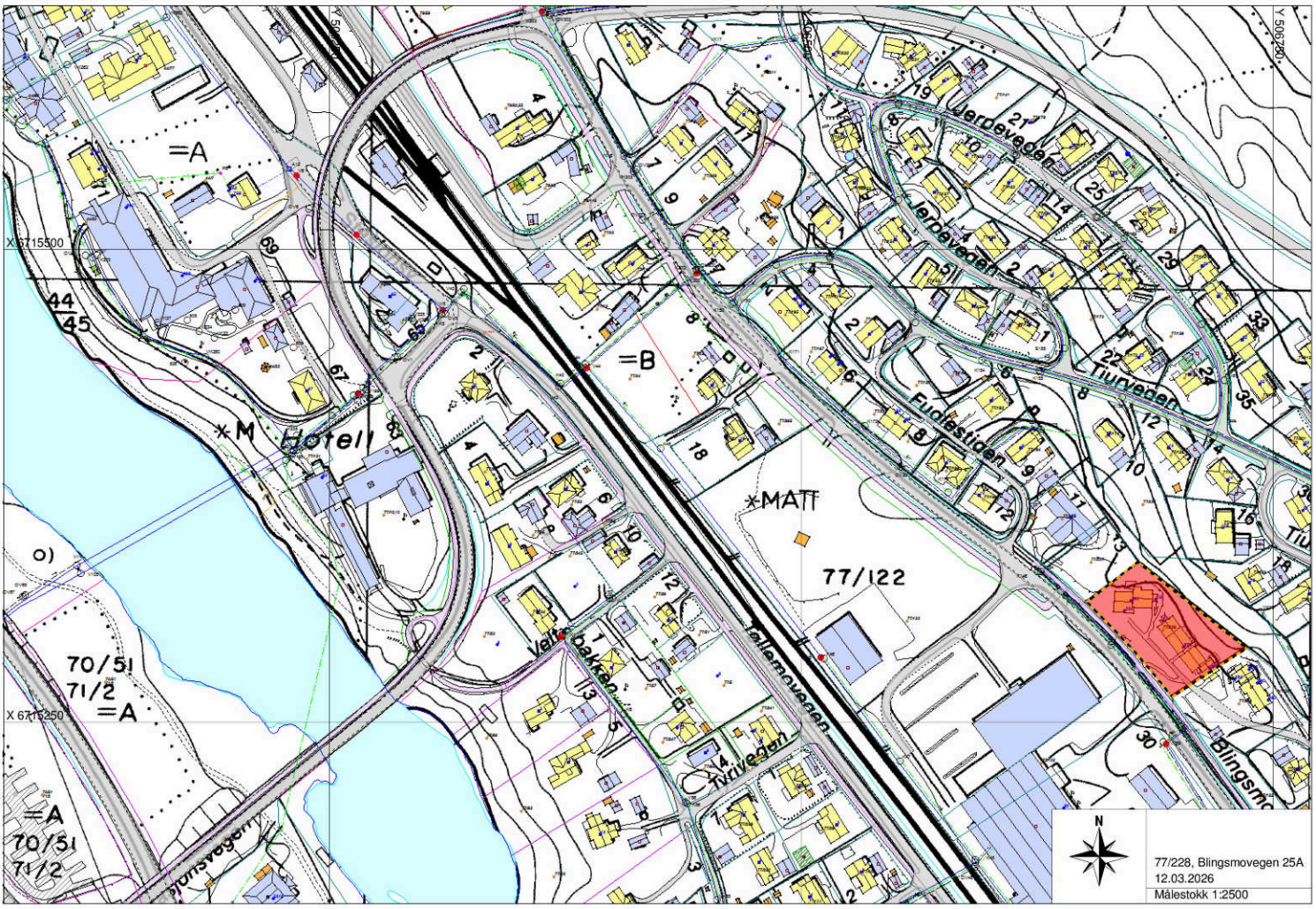
Spørsmål om energiattesten

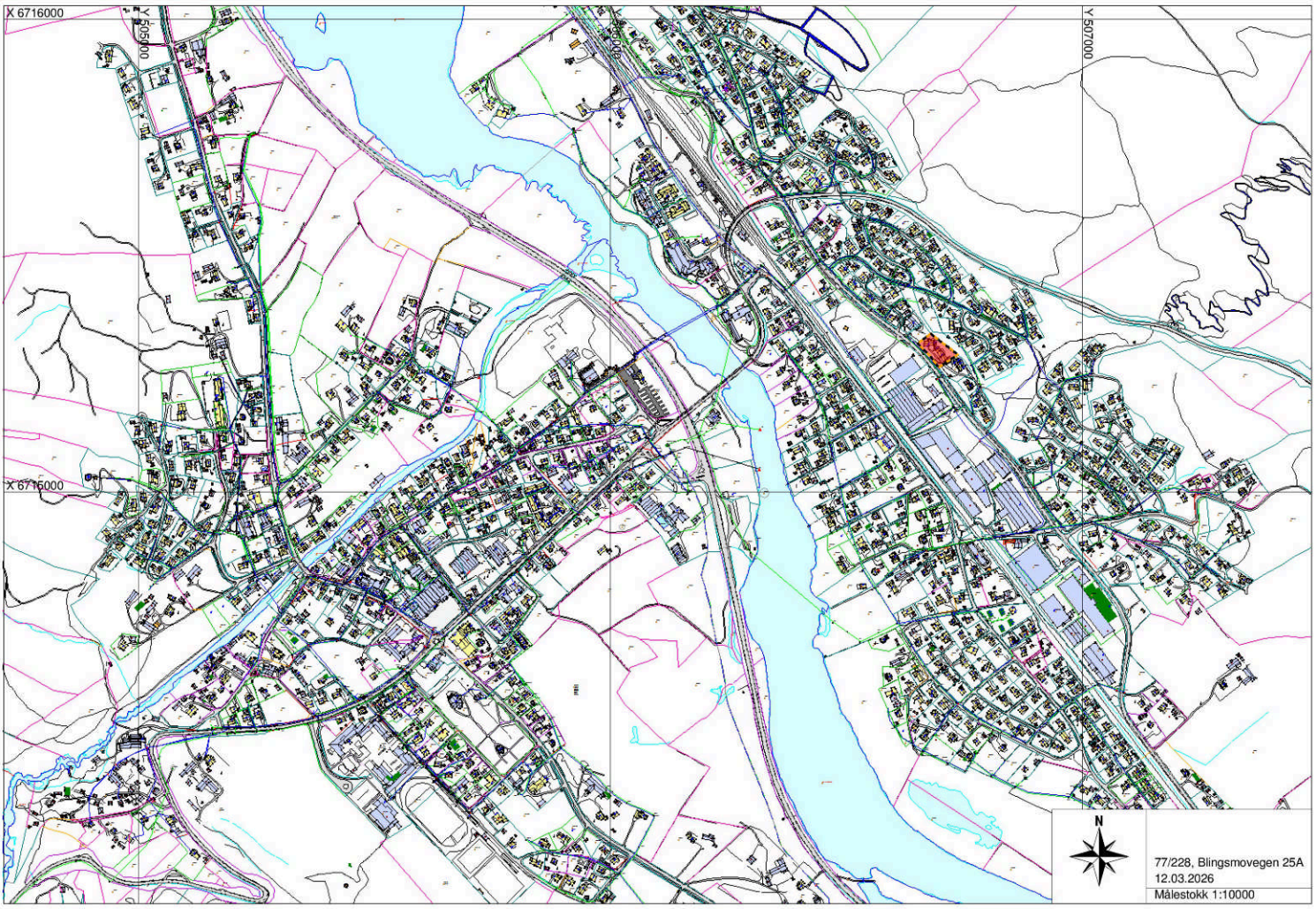
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

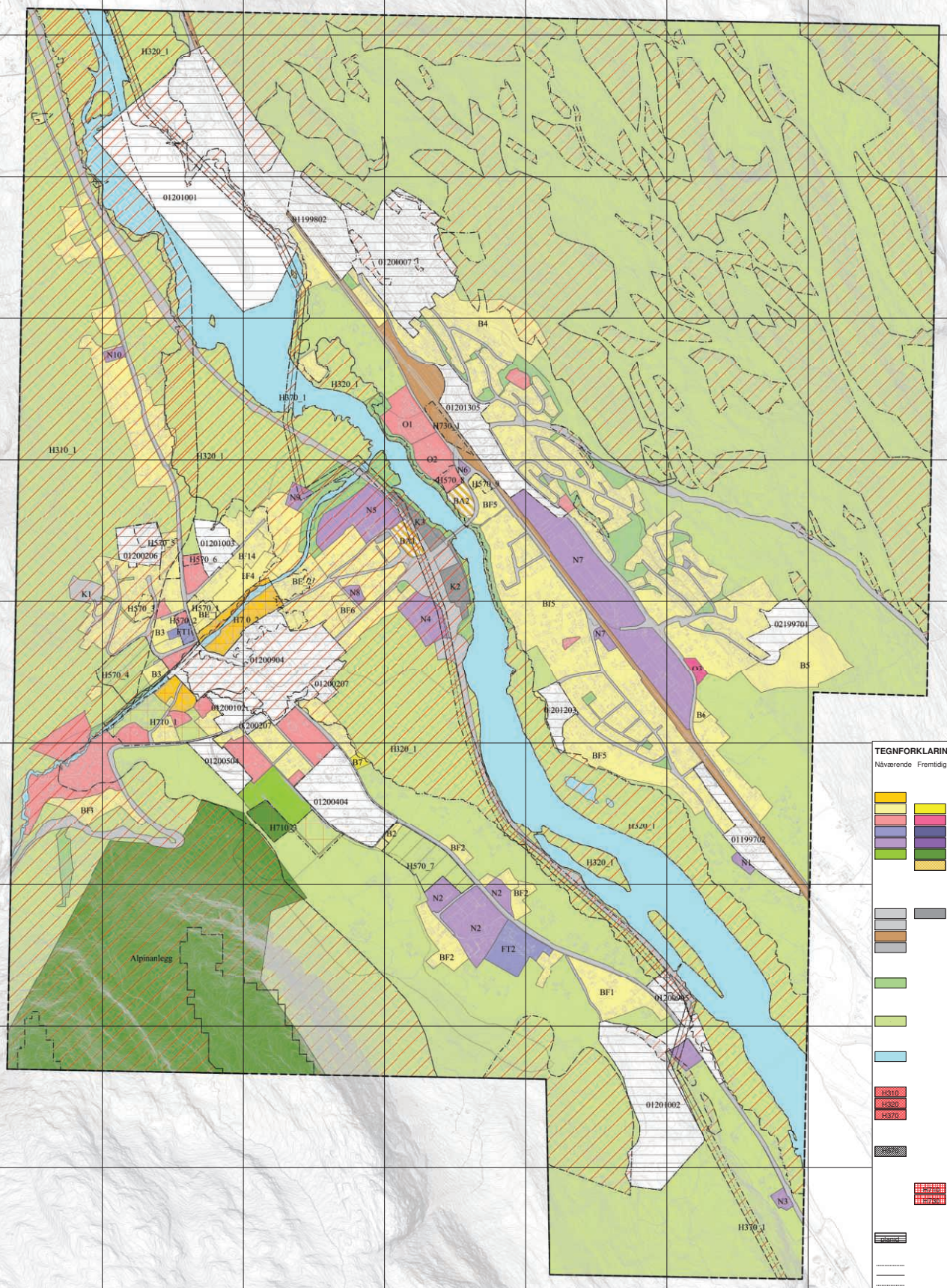
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no


D133
D132
D140
V154
K146
77/227
D128
D142
D36
D35
D92
77/223
18
25C
25B
25A
D139
D112
VK13
27A
77/228
X 6715300
V153
27B
D143
K142
27C
29B
29A
29C
T373
D144
D145
T160
D149
N
77/228, Blingsmovegen 25A
12.03.2026
Målestokk 1:500


=A
=B
*M Hotell
*MATT
77/122
70/51
71/2
=A
Jerdevegen
Fuglestiden
Tiurvegen
Tallemovegen
Tvrivegen
Blingsmo
X 6715500
X 6715250
Y 506200
77/228, Blingsmovegen 25A
12.03.2026
Målestokk 1:2500


X 6716000
Y 505000
Y 506000
Y 507000
X 6716000
N
77/228, Blingsmovegen 25A
12.03.2026
Målestokk 1:10000



TEGNFORKLARING

Nåværende Fremtidig

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

- Bebyggelse og anlegg
- Boligbebyggelse
- Tjenesteyting
- Fritids- og turistformål
- Næringsbebyggelse
- Idrettsanlegg
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
- Veg
- Bane
- Parkering

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

- Friområde

Landbruk-, natur- og friluftsformål (PBL2008 §11-7 NR.5)

- Landbruks-, natur- og friluftsformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §11-7 NR.6)

- Naturområde vann

Faresoner (PBL2008 §11-8, bokstav a)

- H310 Ras- og skredfare
- H320 Flomfare
- H370 Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Sone med angitte særlige hensyn (PBL2008 §11-8, bokstav c)

- Bevaring kulturmiljø

Båndleggingssoner (PBL2008 §11-8, bokstav d)

- H-BBG Båndlegging for regulering etter PBL
- H-BBG Båndlegging etter lov om kulturminner

Soner hvor regulering fortsatt skal gjelde (PBL2008 §11-8, bokstav f)

- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Linjesymboler

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Faresone grense
- Angitthensyngrense
- Båndleggingsgrense
- Detaljeringsgrense
- Gang-/sykkelveg
- Turveg/turdrag
- Kraftledning

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	Geovekst	Ekvidistanse 1 m	
Dato for basiskart:	05.07.2024	Kartmålestokk 1:5000	
Koordinatsystem:	UTM sone 32 / Euref89	0 50 100 150 200 m	
Høydegrunnlag:	NN 2000		

Nes kommune

KOMMUNEDELPLAN

Nesbyen

Plan-ID: 60201201

Saksnummer: 12012018 2023/1217

Tegnet: 12

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato for siste revisjon av plankart: 05.07.2024	Behandlingsorgan	Møtedato	Dato	Sign
Planmelding	Kommunestyret	06/2024	20.06.2024	valsø
Oppdatering av kart etter recondering med-ført for Hellmalidselva			August 2016	no-jaks
Kommunal- og moderniseringsdepartementets avgjørelse av innsigelse			17.12.2015	no-jaks
Planvedtak:	**Kommunestyret**	**44/15**	**13.08.2015**	**no-jaks**
Skattbehandling	Kommunplanutvalget	13/15	13.08.2015	no-jaks
Offentlig ettersyn fra 15.11.2014 til 20.01.2015				
Utsatt 2. gangs behandling	Kommunplanutvalget	16/14	03.11.2014	no-jaks
Utsatt 2. gangs behandling	Kommunplanutvalget	12/14	24.09.2014	no-jaks
2. gangs behandling	Kommunplanutvalget	10/14	09.09.2014	no-jaks
Offentlig ettersyn fra 28.06.2013 til 10.09.2013				no-valbr
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	15/13	19.06.2013	no-valbr
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	11/13	23.05.2013	no-valbr
Utsatt 1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	3/13	24.01.2013	no-valbr
1. gangs behandling	Kommunplanutvalget	14/12	11.12.2012	no-valbr
Kunngjøring av oppstart av planarbeider			27.02.2012	no-valbr

KOMMUNEDELPLAN NESBYEN

Godkjent av Nes kommunestyre den 13.08.2015, sak 44/15
Innsigelse avgjort av Kommunal og moderniseringsdepartement i vedtak datert 17.12.2015.
Endring vedtatt i Nesbyen kommunestyre den 20.06.2024, sak 66/2024

Sist endret den 05.07.2024

NESBYEN KOMMUNE



Foto: Vibeke Hjønnevåg

Innholdsfortegnelse

1 INNLEDNING 4

1.1 Planområdet og plandokumenter 4

1.2 Rettsvirkning av kommunedelplanen 4

2 PLANBESTEMMELSER 4

2.1 Generelle bestemmelser 4

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1 4

2.1.2 Unntak fra plankrav PBL § 11-10 nr. 1 4

2.1.3 Nærmere angitte løsninger PBL § 11-9 nr. 3 5

2.1.4 Byggegrense, bruksendring, utbyggingsvolum og funksjonskrav PBL § 11-9 nr. 5 5

2.1.5 Byggegrense langs vassdrag PBL § 11-11 nr. 3 og 5 7

2.1.6 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6 7

2.1.7 Utbyggingsavtaler PBL § 11-9 nr. 2 og § 17-2 9

2.2 Bebyggelse og anlegg PBL § 1-9 nr. 5 9

2.2.1 Generelle rekkefølgekrav PBL § 11-9 nr. 4 9

2.2.2 Boligformål 9

2.2.3 Næringsformål 12

2.2.4 Fritids- og turistformål 13

2.2.5 Områder for tjenesteyting 14

2.2.6 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål 14

2.2.7 Idrettsanlegg 14

2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 11-7 nr. 2 14

2.4 Grønnstruktur PBL § 11-7 nr.3 15

2.5 Landbruks- natur- og friluftsformål (LNF-områder) § 11-5 15

2.6 Hensynssoner PBL § 11-8 15

2.6.1 Sone for bevaring av kulturmiljø PBL § 11-8, bokstav c 15

2.6.2 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner PBL § 11-8, bokstav d 16

2.6.3 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter PBL § 11-8, bokstav d 16

2.6.4 Skred/ras PBL § 11-8, bokstav a 17

2.6.5 200-årsflom PBL § 11-8, bokstav a 17

2.6.6 Høyspenningsanlegg PBL § 11-8, bokstav a 17

2.6.7 Gjeldende reguleringsplaner PBL § 11-8, bokstav f 17
2.6.8 Oppheving av eldre reguleringsplaner PBL § 12-14 18
3 VEDLEGG 20
3.1 Bestemmelser om skilting, PBL § 11-9 nr. 5 20
3.1.1 Formål og definisjoner 20
3.1.2 Tillatelse 20
3.1.3 Skilt– generell del 20
3.1.4 Lysskilt 21
3.1.5 Uthengsskilt 21
3.1.6 Henvisningsskilt 21
3.1.7 Andre skilt og reklameinnretninger 21
3.1.8 Fjerning 22
3.2 Bestemmelser om campingplasser PBL § 11-7 nr. 1 23
3.2.1 Formål og definisjoner 23
3.2.2 Tillatelse 23
3.2.3 Plankrav 23
3.2.4 Flom 23
3.2.5 Utforming av bygg 24
3.2.6 Unntak 24

1 INNLEDNING

1.1 Planområdet og plandokumenter

Planområdet omfatter Nesbyen tettsted, jfr. vedtatt planprogram for kommunedelplan Nesbyen.

Plandokumentene består av

- **Plankart**
- **Planbestemmelser og retningslinjer**
- **Planbeskrivelse med konsekvensutredning og ROS-analyse**

1.2 Rettsvirkning av kommunedelplanen

Kommunedelplanen fastsetter framtidig arealbruk for planområdet, gir rammer for reguleringsplaner og er etter kommunestyrets vedtak bindende for alle nye tiltak og utvidelse av eksisterende tiltak, jfr. plan- og bygningslovens § 1-6 og § 20-1 første ledd bokstav a til m. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak dersom saken ikke avgjøres av departementet.

Tiltak kan bare iverksettes dersom de ikke er i strid med plan- og bygningsloven, kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner eller reguleringsplaner. Bygge- og anleggsvirksomhet som er i strid med planens arealformål eller bestemmelser kan avslås med hjemmel i vedtatt plan. Bestemmelsene til kommunedelplanen gir hjemmel til å kreve reguleringsplan (detaljplan) før byggetiltak blir godkjent.

Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan skal kommunedelplanen med bestemmelser gjelde ved vedtak om tillatelse eller ved vurdering av tiltak etter PBL §§ 20-1 a-m, 20-2 og 20-3.

Etter plan- og bygningslovens § 1-5 går ny plan ved motstrid framfor eldre plan for samme areal med mindre annet er fastsatt i den nye planen, jfr. pkt. 2.6.7.

Retningslinjer (vist i kursiv)er ikke juridisk bindende og kan ikke brukes som hjemmelsgrunnlag for vedtak.

2 PLANBESTEMMELSER

2.1 Generelle bestemmelser

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7 nr. 1) kan tiltak som nevnt i pbl § 20-1 a), d), k), l), m) ikke igangsettes før området inngår i stadfestet reguleringsplan, dersom ikke annet er fastsatt i disse bestemmelsene.

2.1.2 Unntak fra plankrav PBL § 11-10 nr. 1

Unntatt fra plankravet er:

- Tilbygg, påbygg, uthus, garasje ol. på bebygde tomter avsatt til boligbebyggelse (PBL § 11-7 nr-1). Utnyttelsesgrad på tomt skal totalt ikke overstige 25 % BYA.
- Omlegging av adkomstveg til tomt/ bolig med tilhørende parkering
- Terrengarrondering inntil 1 meter frå eksisterende terreng

Tiltaket skal innpasses bestående bygninger når det gjelder bygningshøyde, volum, grad av utnytting osv. Det er et vilkår at eksisterende teknisk infrastruktur og transportsystem kan benyttes.

2.1.3 Nærmere angitte løsninger PBL § 11-9 nr. 3

Energi

I reguleringsplaner for boliger, næringsbygg og ved nyplanlegging av eldre utbyggingsområder skal det følge en utredning om energisparende tiltak, bruk av alternative energikilder og vannbåren varme. Det skal samtidig vurderes tilrettelegging for fremtidig tilknytning til fjernvarmeanlegg. Utredningen skal innsendes sammen med reguleringsplanen.

Innstallering av nye oljefyrkjeler er ikke tillatt.

Veg og trafikk

Kommunale veger, inkl. gang- og sykkelveger, snuplasser, busslommer etc. skal dimensjoneres og bygges i samsvar med den til enhver tid gjeldende vegnormal for Statens Vegvesen.

For planer og tiltak som angår vegkryss til hovedvegnettet, skal det foretas trafikkanalyser og dokumenteres dimensjonering og teknisk løsning i forhold til trafikkmengde og framkommelighet m.m. på kort og lang sikt.

Byggegrense langs kommunal veg blir fastsatt i hvert tilfelle gjennom reguleringsplan for de enkelte områder. Byggegrenser langs riksveg og fylkesveg følger byggegrenser som til enhver tid er nedfelt i vegloven, med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan.

Retningslinjer:

Avkjøringer og stikkveger til boligtomter og hyttetomter

a. Maksimal bredde for avkjøring er 5 m

b. Der veggrøft ikke kan videreføres over avkjøring, skal stikkrenne, min. 300 mm innvendig målt, etableres. På steder hvor større vannmengder kan forekomme, plikter eier av avkjøringen å øke dimensjonen på stikkrenne. Eier av avkjøring plikter til enhver tid å holde stikkrenne i stand og åpen for vann.

c. Avkjøringen skal ha fall fra hovedveg min. den første meteren fra hovedvegens asfaltkant, evt. fra vegskulder. Avkjøringen skal konstrueres slik at vann fra avkjøring og tomt renne til veggrøft og ikke inn i vegbanen.

Ved tvil om utforming eller beliggenhet skal teknisk enhet i kommunen kontaktes. Kommunen kan sette andre krav til utforming av avkjøringen når det er nødvendig.

2.1.4 Byggegrense, bruksendring, utbyggingsvolum og funksjonskrav PBL § 11-9 nr. 5

Byggegrense

Byggegrense mot kommunalt ledningsnett er som hovedregel min. 5 m.

Bruksendring og riving av bolig (jfr. § 31-6)

Det må foreligge særskilt tillatelse fra kommunen om

a) å omdanne eller ta i bruk bolig til forretningslokale, herunder hotell ol.
b) å rive bygning som inneholder bolig, jfr. unntak i pbl § 31-6.
c) å slå sammen boliger eller dele opp boenheter til hybler
d) annen ombygging av bolig enn den som omfattes av bokstav a eller c når ombyggingen fører til at boenhet må fravikes.

Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn for all planlegging i kommunen. Universell utforming innebærer at utforming av bygninger og uteområder skal være slik at de kan brukes på like vilkår av alle, uten spesialutforming for enkeltgrupper, jfr. TEK kap. 8, 12 og flere enkeltbestemmelser.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det tas inn bestemmelser som sikrer universell utforming.

Uteoppholdsareal

For boliger skal det reguleres min. 200 m2 med egnet uteoppholdsareal. For boliger med mer enn 2 enheter er arealkravet min. 150 m2 pr. enhet. For hybler er arealkravet 50 m2 pr. enhet. For terrassert bebyggelse og annen bebyggelse i bratt terreng, kan inntil 30 % av uteoppholdsarealet dekkes ved terrasse. Arealkravet skal dekkes på den tomta bygget ligger.

Leikeareal

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal gjeldende retningslinjer for barn og unges interesser følges, jfr. Miljøverndepartementets rundskriv T-2/08.

I alle områder som skal reguleres til bolig eller i eksisterende boligområder som skal fortettes, skal det reguleres inn områder til leikeplass og andre friområder med minimum 50 m^2 pr. boenhet. Uteoppholdsareal til den enkelte bolig kommer i tillegg til leike- og friområder. Arealer brattere enn 1:3 og smalere enn 10 m skal ikke regnes med i leikeareal men kan komme i tillegg.

I områder hvor det etableres 4 eller flere boenheter skal det opparbeides sandleikeplass med sandkasse, leikeapparater, benk og noe fast dekke. For hver bolig avsettes 5m^2. Sandleikeplass skal plasseres nær inngang og med synsavstand, maksimalt 50m, fra bolig. Sandleikeplasser kan deles opp i areal på minst 50m^2 hver. Sandleikeplass kan slås sammen med nærleikeplass med skjerming mellom de to typene leikeplass, der forholdene ligger til rette for dette.

I områder med hvor det etableres 20 eller flere boenheter skal det opparbeides nærlekeplass og strøkslekeplass tilrettelagt for varierte aktiviteter som ball-lek, sykling, aking, skating og lignende. Nærlekeplass og strøkslekeplass skal være på minimum 750m^2, hvorav minimum 50% med flatt, fast dekke. Nærlekeplass plasseres maksimalt 150m fra bolig. Nærlekeplass og strøkslekeplass kan slås sammen til felles lekeareal om det er mest hensiktsmessig.

Skilt og reklame

Bestemmelsene i vedlegg 3.1 gjelder.

Parkering

- Boliger: 2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- Leilighetsbygg: 1,5 parkeringsplass pr. leilighet.
- Leilighetsbygg med min. 1 parkeringsplass pr. leilighet i garasjeanlegg: 0,5 utvendig parkeringsplass pr. leilighet.
- Hybler: 1 parkeringsplass pr. hybel.
- Overnattingsbedrift/hotell: 1 parkeringsplass pr. 3. seng.
- Lager: 1 biloppstillingsplass pr. 200 m^2 golvflate
- Produksjonsbedrift: 1 biloppstillingsplass pr. 100 m^2 golvflate
- Kontorer: 1 biloppstillingsplass pr. ansatt
- Salgslokaler: 1 biloppstillingsplass pr. 50 m^2 gulvareal
- Andre virksomheter: krav til parkeringsplasser avklares i reguleringsplan.

Ved søknad om oppføring av bolig skal garasje med 2 parkeringsplasser vises på situasjonsplan og utomhusplan sjøl om den ikke blir oppført samtidig med boligen.

Areal til parkering regnes inn i utnyttelsesgraden med 18 m^2 pr. plass. Kommunen kan etter en nærmere vurdering fastsette andre krav til parkering.

Parkeringsplass skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.

2.1.5 Byggegrense langs vassdrag PBL § 11-11 nr. 3 og 5

Byggeforbudssonen er 100 m fra vann og vassdrag så fremt annet ikke fremgår av vedtatt reguleringsplan. Byggeforbudet gjelder alle bygge- og anleggstiltak i plan- og bygningslovens § 20-1 a), d), j), k), l) og m). Forbudet gjelder for alle vassdrag med års-sikker vannføring. Byggegrensa måles fra elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittlig flomvasstand.

Byggeforbudssone er 50 m fra vann og vassdrag for nødvendige driftsbygninger og andre anlegg i landbruket, samt for miljøvennlige anlegg og innretninger for adkomst, bruk og drift av offentlige friområder, jfr. pbl. § 11-11 nr. 4, så fremt det kan dokumenteres at slike tiltak ikke kommer i konflikt med allmennhetens friluftsinteresser eller vesentlige naturverdier.

2.1.6 Miljøkvalitet PBL § 11-9 nr. 6

Støy

Ved ny eller ved vesentlig utvidelse av støyfølsom bebyggelse skal det, før tiltak igangsettes, foreligge dokumentert støyvurdering av alle støykilder. Støyretningslinjene i T-1442 skal legges til grunn ved planlegging. Etablering av støyømfintlig bebyggelse innenfor rød og gul støysone er ikke tillatt. Jfr. planbeskrivelsen med støysonekart og trafikk- og støyanalyse.

Radon

Ved oppføring av ny, eller vesentlig utvidelse av, boligbebyggelse og bygninger for varig opphold skal det foretas radonmålinger og sikres mot forhøyede verdier av radongass ihht de til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter.

Overvann

Lokal overvannshåndtering skal ligge til grunn for tiltak innenfor planområdet. I reguleringsplaner

skal det redegjøres for håndtering av overflatevann og krav om lokal overvannshåndtering skal sikres i bestemmelser. I søknad om tillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overvann, både overflatevann og drensvann. Plan for håndtering av overvann skal godkjennes i forbindelse med søknad om tiltak.

Estetikk

Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg sjøl og i forhold til omgivelsene. Fortetting skal alltid ta hensyn til eksisterende bygningsmasse og tilpasses denne. Tekniske installasjoner for bl.a. ventilasjon og varme skal integreres i bygningsvolumet på en arkitektonisk god måte.

For alle byggeområder gjelder at det i størst mulig grad skal tas hensyn til omkringliggende bebyggelse og terreng. Mønehøyde, takform, volumoppbygging , materialbruk og farge skal tilpasses omgivelsene. Det gjelder i særlig grad i, eller i nærheten av, viktige landskapsområder og nær verneverdige bygninger og kulturmiljøer.

Ved fortetting skal det tas vesentlig hensyn til eksisterende utbyggingsstruktur og arkitektur.

Vegetasjon, landskap og terrengbehandling

For hele planområdet gjelder at vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon, for eks. skjermsoner, skal bevares. Ny bebyggelse og anlegg skal lokaliseres slik at viktig vegetasjon ikke skades, evt. at ny vegetasjon reetableres. Terrenginngrep som veger, ledninger og andre tekniske anlegg skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Fyllinger og skjæringer skal på en best mulig måte tilpasses eksisterende og omkringliggende miljø. Tilsåing og oppussing av byggeområder skal skje etter hvert som tomter og anlegg bygges. Innenfor områder med plankrav, skal dette sikres gjennom reguleringsbestemmelser.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at større trær kan beholdes. Vegetasjon som har en viktig estetisk og/eller miljømessig funksjon skal bevares eller erstattes når det er mulig. Terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon. Ny bebyggelse skal utformes i samspill med omgivelsenes og skal ta godt hensyn til eksisterende terreng både på byggetomten og på nabotomtene. Skjæringer og fyllinger skal tilpasses eksisterende og omkringliggende miljø og nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.

Kulturminner

På eiendommer og innenfor områder som er oppført på kommunens til enhver tid gjeldende liste over bevaringsverdig bebyggelse og bygningsmiljøer skal det foreligge uttalelse fra kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen, før det kan gis tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven.

Dersom det ved byggeaktivitet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses. Dersom arbeidet berører automatisk fredete kulturminner eller en sikringssone på 5 m, skal melding straks sendes kommunen og fylkeskommunen, jfr. KML § 8.2.

Fjerning/endringer av steingjerder, murer, gamle hustufter og gutuer kan bare skje eller godkjenning av kommunen.

Campingplasser

Bestemmelsene i vedlegg 3.2 gjelder.

2.1.7 Utbyggingsavtaler PBL § 11-9 nr. 2 og § 17-2

Utbyggingsavtaler kan benyttes når kommunen finner det formålstjenlig for å gjennomføre kommunens utbyggingspolitikk. Bruk av utbyggingsavtaler skal avklares i forkant av og seinest i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

2.2 Bebyggelse og anlegg PBL § 1-9 nr. 5

Areal avsatt til bebyggelse og anlegg, jfr. pbl § 11-7 nr. 1, inkluderer eksisterende og framtidig bebyggelse med tilhørende infrastruktur. Formålet innbefatter boligbebyggelse, sentrumsformål, forretninger, bebyggelse for offentlig og privat tjenesteyting, fritids- og turistformål, næringsbebyggelse, idrettsanlegg og andre typer anlegg.

2.2.1 Generelle rekkefølgekrav PBL § 11-9 nr. 4

Arbeid/tiltak etter pbl § 20-1 a), d), k), l) og m) tillates ikke igangsatt før det i nødvendig grad er etablert eller sikret godkjent infrastruktur (som vann, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst/veg, parkering, gang/sykkelveg, turveger ol.)

Dersom et bo-område ikke har tilstrekkelig uteoppholdsareal i tråd med kravene i pkt. 2.1.4, skal kravet innfris før det gis brukstillatelse for nye boenheter.

Rekkefølgekrava skal videreføres gjennom detaljregulering.

2.2.2 Boligformål

Eksisterende boligområder

Gjelder boligområder øst og vest for Hallingdalselva som ikke er angitt spesielt i bestemmelsene og som ikke omfattes av reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde:

Det tillates ikke fortetting ut over %-BYA = 25 % av tomtas areal. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende i høyde, størrelse, volum, utforming og fargebruk. Det skal legges vekt på god byggeskikk og estetikk. Gesimshøyde skal være maks. 6,3 m og mønehøyde maks. 8 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Uteoppholdsareal jfr. pkt. 2.1.4.

Det kan bygges inntil 2 boenheter per eiendom uten krav om reguleringsplan. Nye boligtomter skal fradeles inntil eksisterende bebyggelse. En boligtomt skal ikke være større enn 2 daa.

Rekkefølgekrav: Før utbygging igangsettes skal offentlig vann- og avløp fram til tiltaket være etablert. For tomter som ligger i rød eller gul sone langs jernbane eller vei, kreves det støyutredninger.

For områder BE_1 og BE_2 gjelder fortsatt reguleringsplankrav i punkt 2.1.1.

Fortettingsområder

BF1 Nesbyen sør – Torkildsplass
Området skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger, med maksimal gesimshøyde 6,3 meter og maksimal mønehøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Omfanget av fortettingen vurderes i reguleringsplanprosessen. BF1 skal ha universell utforming av boliger og utearealer.

Rekkefølgekrav:
Det er krav om fastsatt felles reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak. Før utbygging igangsettes skal offentlig vann og avløp fram til tiltaket være etablert.

BF2 Nesmoen
Området kan bygges ut med inntil 2 boenheter pr. eiendom uten krav om reguleringsplan.
BF2 skal ha universell utforming av boliger og utearealer.

Rekkefølgekrav:
Før utbygging igangsettes skal offentlig vann og avløp fram til tiltaket være etablert.

BF3 Prestbakken
Området skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger, med maksimal gesimshøyde 6,3 meter og maksimal mønehøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Omfanget av fortettingen vurderes i reguleringsplanprosessen. Reguleringsplanen skal dokumentere tiltakets trafikale konsekvenser og redegjøre for atkomstløsning.

Rekkefølgekrav:
Det er krav om fastsatt felles reguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak.

BF14 Steinmogutu nord
Områdene skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det må tas spesielle hensyn til landskap og kulturmiljø ved utbygging. Boliger og utearealer skal ha universell utforming. Utnyttelsesgrad vurderes i reguleringsplanen.

Det kan fradeles inntil 2 tomter og/eller bygges inntil 2 nye boenheter uten krav om reguleringsplan. Nye boliger bygges og nye tomter fradeles inntil eksisterende bebyggelse.

Rekkefølgekrav:
Før utbygging igangsettes skal offentlig vann- og avløp fram til tiltaket være etablert.

Det skal hentes uttalelse fra Norges Vassdrags- og energidirektoratet før byggetillatelse kan gis.

BF4 Steinmogutu sør
Områdene skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det må tas spesielle hensyn til landskap og kulturmiljø ved utbygging. Boliger og utearealer skal ha universell utforming. Utnyttelsesgrad vurderes i reguleringsplanen.

BF5 Grimsgårdskogen
Området skal nyttes til fortetting med eneboliger, evt. 2-mannsboliger, med maksimal gesimshøyde 6,3 meter og maksimal mønehøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og kan bygges ut med inntil 2 boenheter pr. eiendom uten krav om reguleringsplan. Nye boliger og uteareraler skal ha universell utforming.

BF6 Nupelykkja
Utnyttelsesgrad %- BYA = 40 %. Det kan bygges carporter på området innenfor utnyttelsesgraden. Det er ikke tillatt med annen fortetting av bebyggelsen på området.

Nye boligområder

B1 (utgått underveis i planbehandlingen)

B2 Hagaled
Området skal nyttes til eneboliger med maksimal gesimshøyde 6,3 meter og maksimal mønehøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Nye boliger og uteareraler skal ha universell utforming. Ved utforming av ny bebyggelse skal det tas hensyn til at området ligger nær kulturmiljøet på Hagaled.

B3 Høva
Områdene skal nyttes til 2-mannsboliger, rekkehus eller leilighetsbygg, med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Boliger og uteareraler skal ha universell utforming. Utnyttingsgrad inntil %-BYA = 30 %.
Området kan bygges ut med inntil 2 boenheter per eiendom uten krav om reguleringsplan.

Rekkefølgekrav:
Før utbygging igangsettes skal offentlig vann- og avløp fram til tiltaket være etablert. Det skal gjøres arkeologiske undersøkelser og det skal hentes uttalelse fra kulturminnemyndighet før det kan fradeles nye tomter eller gis tillatelse til tiltak.

B4 Østenforskogen
Området skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger eller terrasseleiligheter. Ny bebyggelse må tilpasses terrenget. Utnyttingsgrad avklares i reguleringsplanen.
Rekkefølgekrav:
Areal til leikeplasser, friområder og gang/sykkelveger innenfor området skal framgå av reguleringsplanen og være etablert før igangsetting av boligbygging.

B5 Tandberglia 2 - Furulia
Området skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger eller terrasseleiligheter. Ny bebyggelse må tilpasses terrenget. Utnyttingsgrad avklares i reguleringsplanen.

Rekkefølgekrav:
Areal til leikeplasser og friområder skal framgå av reguleringsplanen og være etablert før igangsetting

av boligbygging.
Gang/sykkelveg fra Friskusen til Vassfarvegen skal være etablert før det gis tillatelse til tiltak.

B6 Blingsmovegen
Området skal nyttes til eneboliger, evt. 2-mannsboliger. Boliger og utearealer skal ha universell utforming. Området kan bygges ut med inntil 2 boenheter pr. eiendom uten krav om reguleringsplan.

Det gjelder 15 m byggegrense fra veikant FV2908.

Rekkefølgekrav:
Før utbygging igangsettes skal offentlig vann- og avløp fram til tiltaket være etablert. Det kreves støyutredning før igangsettingstillatelse kan gis.

B7 Jørgenmoen
Området kan bygges ut med inntil 2 boenheter med maksimal gesimshøyde 7,5 meter og maksimal mønehøyde 10 meter over gjennomsnittlig planert terreng uten krav om reguleringsplan.

Boliger og utearealer skal ha universell utforming.

2.2.3 Næringsformål

Eksisterende næringsområder

Næringsområder øst og vest for Hallingdalselva som ikke omfattes av godkjente reguleringsplaner:

Innenfor disse områdene kan det ikke etableres utendørs lager, uten at dette er godkjent av kommunen. Det kan settes vilkår om skjerming med beplantning og/eller annet materiale. Søknaden skal inneholde situasjonsplan i målestokk 1:1000 eller større.

N1 Gudbrandplass:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av lager og verksted.

N2 Ekserserplassen:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av lager, forretning, kontor, verksted, produksjonsbedrifter. Reguleringsplanen skal dokumentere tiltakets trafikale konsekvenser og redegjøre for atkomstløsning.

Rekkefølgekrav:
Før ny utbygging igangsettes skal offentlig vann og avløp fram til tiltaket være etablert.

N3 Stuveset:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av forretning og lager.

N4 Quisten:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av forretning, bensinstasjon, kafé, ferie- og

fritidstilbud. Reguleringsplanen skal dokumentere tiltakets trafikale konsekvenser og redegjøre for atkomstløsning.

N5 Markedsplassen:
Området er tillatt brukt til markeds- og utstillingsplass med tilhørende aktiviteter, herunder kortidsplassering av telt, campingvogner og bobiler. Reguleringsplanen skal dokumentere tiltakets trafikale konsekvenser og redegjøre for atkomstløsning.

N6 Filialen:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av kontorer, lager og mindre produksjonsbedrifter. Økt byggehøyde og større utnyttelse av tomta tillates ikke.

N7 Blingsmovegen:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av lager, kontor, verksted og produksjonsbedrifter.

Rekkefølgekrav:
Ny gang/sykkelveg fra Friskussen til Vassfarvegen være etablert før det gis tillatelse til tiltak.

N8 Nesbyen Trevare:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av forretning, produksjon og lager.

N9 Hallingdal kraftnett:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i tilknytning til kraftnettets virksomhet.

N10 Alfarvegen:
Innenfor området tillates næringsvirksomhet i form av lager og verksted.

N11 Stupa (utgått underveis i planbehandlingen)

N12 **Quisten(Området utgått. Innsigelse ble avgjort av Kommunal og moderniseringsdepartement i deres vedtak datert 17.12.2015.**

2.2.4 Fritids- og turistformål

FT1 Thoen hotell:
Innenfor området tillates fritids- og turistvirksomhet i form av hotell.

FT2 Nesbyen camping:
Innenfor området tillates fritids- og turistvirksomhet i form av campingplass.
Bestemmelser om camping 3.2 gjelder for området. Reguleringsplanen skal dokumentere tiltakets trafikale konsekvenser og redegjøre for atkomstløsning.

Rekkefølgekrav:
Før ny utbygging igangsettes skal offentlig vann og avløp fram til tiltaket være etablert.

FT3 Ved Markedsplassen (utgått underveis i planbehandlingen)

FT 4 Ved Hallingdalselva (utgått underveis i planbehandlingen)

FT 5 Nesbyen sør –(Området utgått. Innsigelse ble avgjort av Kommunal og moderniserings-departement i deres vedtak datert 17.12.2015.

2.2.5 Områder for tjenesteyting

O1 Sagtomta

Området kan benyttes til omsorgsboliger og bebygges med frittliggende hus eller hus i rekke med maksimal gesimshøyde 6,5 meter og maksimal mønehøyde 8 meter. Det kan oppføres garasjebygg i rekke i én etasje. Det er tillatt med kommunalt lager på dette arealet med inntil 100 m².

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

Utnyttelsesgrad inntil % -BYA = 40 %. Krav til utvendig parkering er min, 1 plass pr. boenhet.

O2 Elverhøy

Det er tillatt med bygg med maksimal gesimshøyde 11 meter og maksimal mønehøyde 13 meter. Krav til parkering er min.1,5 utvendig parkeringsplass pr. institusjonsplass.

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

O3 Stupa

Innenfor området er det tillatt med kommunalt lager (ute og inne).

2.2.6 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål

BA1 Øynan

Området tillates benyttet til forretninger og fritids- og turistformål. I detaljreguleringsplan for området skal det tas særlig hensyn til flomsituasjon og avstand til riksveg.
Ved etablering av campingplass gjelder bestemmelser om camping 3.2 for området. Området tillates også benyttet til parkeringsarealer i forbindelse med arrangementer på Markedsplassen.

BA2 Østenfor

Området tillates benyttet til næringsbebyggelse og offentlig og privat tjenesteyting.

Det er tillatt med bygg med maksimal gesimshøyde 11 meter og maksimal mønehøyde 13 meter. Krav til parkering følger punkt 2.1.4 og behov utover dette krever reguleringsplan.

Innenfor området kan det avsettes areal til fjernvarmeanlegg.

2.2.7 Idrettsanlegg

Alpinanlegg

Innenfor området tillates det anlagt alpinanlegg med tilhørende funksjoner.

2.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur PBL § 11-7 nr. 2

K1 Høydebassenget (Høva):

Innenfor området tillates virksomhet knyttet til høydebasseng.

K2 Renseanlegget:
Området tillates benyttet til renseanlegg og nødvendig trafikkareal til tilkomst til K2, K3 og øvrige tilstøtende areal mellom rv. 7 og Hallingdalselva.

K3 Fremtidig avkjøring RV7
Området avsettes til fremtidig vegareal/trafikkformål i forbindelse med ny kryssløsning ved RV 7.

F1 Fjernvarmeanlegg (Jørgenmoen) (utgått underveis i planbehandlingen)

2.4 Grønnstruktur PBL § 11-7 nr.3
Områdene skal forvaltes på en måte som bevarer og videreutvikler et grønt preg og natur-, frilufts-, kultur- og miljøkvaliteter.

2.5 Landbruks- natur- og friluftsformål (LNF-områder) § 11-5
Bygninger og anlegg til skogsbruk, landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt.

2.6 Hensynssoner PBL § 11-8

2.6.1 Sone for bevaring av kulturmiljø PBL § 11-8, bokstav c
H570_1 – H570_9 Før kommunen kan gi tillatelse til tiltak etter plan og bygningsloven innenfor hensynssonene, skal det foreligge uttalelse fra kulturminnemyndighetene i fylkeskommunen. Det tillates ikke tiltak som kan forringe bevaringsverdi knyttet til eksisterende byggverks eksteriør eller hageanlegg. Større trær og vegetasjonselementer kan erstattes med trær av samme type og vegetasjonselementer dersom dette er nødvendig.

I tillegg gjelder følgende bestemmelser for de bygninger innenfor hensynsonene som er oppført på kommunens til enhver tid gjeldende liste over bevaringsverdig bebyggelse og bygningsmiljøer kategorisert med henholdsvis «svært høy» og «høy» verdi:

- Bygninger med eksteriør og bærende konstruksjoner skal bevares, og tillates ikke endret eller flyttet.
- Ved restaurering eller reparasjon av eksteriøret skal originale/eldre materialer og elementer, som taktekking, vinduer, dører, kledning, panel og listverk m.m., bevares så langt det lar seg gjøre, og med sin opprinnelige plassering. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk, farger og utførelse videreføres.
- Bygningene tillates ikke revet, med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Ved riving skal bygningen dokumenteres fagmessig ved oppmåling og grundig beskrivelse av konstruksjon, rominndeling og overflater.
- Endringer i utenomhus elementer som er søknadspliktige etter plan og bygningsloven kan tillates dersom det ikke går på bekostning av anlegges kulturminnefaglige og estetiske verdier.
- I tilfeller der eksteriøret eller utomhusanlegg har blitt endret i forhold til originalt uttrykk kan det føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling.

- Nybygg og tilbygg kan godkjennes under forutsetning av at områdets verneverdi ikke reduseres. Nybygg og tilbygg skal ta hensyn til eksisterende bebyggelse og underordnes denne.

2.6.2 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner PBL § 11-8, bokstav d

H720_1 Nesbyen stasjon

Stasjonsbygning, godshus, privét og ilgodshus samt området rundt bygningene på gnr. 4000, bnr.6 er fredet med hjemmel i kulturminneloven § 15, tredje ledd og § 19, annet ledd.

Det er ikke tillatt å rive bygninger eller deler av dem.

Det er ikke tillatt å bygge om bygningenes eksteriør eller de deler av interiøret som inngår i fredningen. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jfr. Punkt 5.

Utskiftning av bygningselementer eller materialer, forandring av overflater eller farger eller annet arbeid som går ut over vanlig vedlikehold av bygningenes eksteriør eller de deler av interiørene som inngår i fredningen, er ikke tillatt. Unntatt fra dette er eventuelle tilbakeføringer, jfr. Punkt 5.

Vedlikehold og istandsetting skal skje med tradisjonelle materialer og metoder tilpasset bygningens egenart og på en måte som ikke reduserer de arkitektoniske og kulturhistoriske verdiene.

Tilbakeføring der det er foretatt i senere tid, kan gjennomføres dersom det kan gjøres på et sikkert, dokumentert grunnlag og etter tillatelse fra kulturminnemyndighet.

Innenfor det fredete området må det ikke settes i verk tiltak eller bruksendring som kan forandre områdets karakter eller på annen måte motvirke formålet med fredningen. Dette gjelder alle former for bebyggelse, anlegg og utvidelse av veier eller parkeringsplasser, oppsetting av gjerder, endring av beplantning, belysning eller belegg og andre landskapsinngrep. Unntatt fra dette er eventuelle installasjoner som er nødvendig for jernbanedriften. Slike tiltak skal likevel gjennomføres i nært samarbeid med kulturminnemyndighet.

2.6.3 Sone for båndlegging i påvente av vedtak etter PBL § 11-8, bokstav d

Områder med krav om reguleringsplan:

H710_1 Kvartal L. Deler av området er et viktig kulturmiljø med verneverdige bygninger. Registrering og beskrivelse av disse skal inngå i reguleringsplanarbeidet. Reguleringsplanen skal inneholde bestemmelser som sikrer disse miljøene.

H710_2 Del av Kvartal A. Deler av området er viktige kulturmiljøer med verneverdige bygninger. Reguleringsplanen skal inneholde bestemmelser som sikrer disse miljøene. Rukkedøla er et viktig element i området og reguleringsplanen skal sikre miljøkvalitetene i elveløpet og angi utviklingsmuligheter på begge side av elva.

H710_3 Idrettsanlegg. I reguleringsplanarbeidet skal det utredes mulighetene for et makeskifte mellom idrettsbane og dyrka mark.

Rekkefølgekrav: Det forutsettes at eksisterende idrettsareal tilbakeføres til jordbruksareal av samme kvalitet før nytt idrettsareal tas i bruk.

2.6.4 Skred/ras PBL § 11-8, bokstav a

Området RS omfatter arealer som er utsatt for løsmasseskred og er markert på plankartet med skravur. Nye skogsbilveger og utvidelse av eksisterende veger samt flatehogst skal ikke skje før mulighetene for skred/rasfare er utredet og tatt hensyn til.

Hensynssonen kan justeres dersom det kommer ny informasjon om rasfaren.

Det vises til eget temakart for snøskred som omfatter hele kommunen.

Innenfor sonen RS for skred/ras er det ikke tillatt med tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-2 b) og 20-1 a), d), k), l), m) og n) dersom ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Innenfor sonen for snøskred må det foretas en vurdering av konkret snøskredfare i den enkelte reguleringsplan eller byggesak.

Ved fysiske tiltak innen hensynssonen for ras/skred skal eiere av eiendommer innen sonen, og som vil kunne berøres ved ras/skred, varsles og gis mulighet til å uttale seg før søknad behandles eller tiltak igangsettes.

2.6.5 200-årsflom PBL § 11-8, bokstav a

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-2 a) og b) og 20-1 a), d), g) herunder også fradeling til slike formål uten at det framgår av godkjent reguleringsplan. I reguleringsplanen skal evt. flomforebyggende tiltak beskrives.

I områder med hensynsoner for 200 års flom og ras/skredfare skal NVE`s retningslinjer for «Flaum og skredfare i arealplaner» legges til grunn ved planlegging og utføring av nye tiltak.

2.6.6 Høyspenningsanlegg PBL § 11-8, bokstav a

Innenfor sonen er det ikke tillatt med tiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens §§ 20-2 a) og b) og 20-1 a), d) og g) herunder også fradeling til slike formål uten at det framgår av godkjent reguleringsplan.

2.6.7 Gjeldende reguleringsplaner PBL § 11-8, bokstav f

Kommunedelplanen gjelder foran eldre vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner.

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommunedelplanen er lagt inn i kommunedelplankartet som hensynssone.

Eksisterende reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde foran kommunedelplanen er:

PlanID		Vedtatt
02199701	Furulia, Tandbergfeltet	26.08.97
01199702	Reguleringsplan Sahara I og II	19.06.97

01199802	Tomtedelingsplan for Østenfor Skog	12.03.98
01200007	Bebyggelsesplan/tomtedelingsplan for Østenforskogen II	23.05.00
01200102	Gartnerlykkja, (77/211)	05.02.01
01200206	Reguleringsplan for del av Nesbyen Vest (næringstunet).	14.03.02
01200207	Nesbyen sentrum - syd (diverse sentrumskvartaler)	08.02.01
01200404	Reguleringsplan for Ny gravlund, del av kvartal G	12.02.04
01200504	Reguleringsplan for Skoleutvidelse, Arnegårdsjordet	10.02.05
01200904	Deler av Nesbyen sentrum (Kvartal A)	08.09.11
01200905	Reguleringsplan for Bringo Sag	14.10.10
01201001	Nesbyen vannverk, områderegulering	10.02.11
01201002	Påverudlia	29.09.11
01201003	Låplassen	11.10.12
01201305	Gang- og sykkelveg Nesbyen øst	13.02.14
01201203	Brattested søndre	11.12.14

2.6.8 Oppheving av eldre reguleringsplaner PBL § 12-14

Følgende reguleringsplaner oppheves:

01199407 Reguleringsplan for Rasteplass RV 7, sørgående vedtatt 24.11.94

Arealformål og bestemmelsene er videreført i kommunedelplanens kart og bestemmelser.

01199703 Reguleringsplan gnr. 79/2 Arnold Jorde, vedtatt 10.11.98

Planen er erstattet av 01199804 reguleringsplan for Hallingparken, men ikke formelt opphevet.

01199803 Reguleringsplan for Sagtomta vedtatt 16.04.98

Arealformål og bestemmelsene er videreført i kommunedelplanens kart og bestemmelser.

01199804 Reguleringsplan for Hallingparken vedtatt 04.11.1999

Området ligger inne i kommunedelplanen som næringsformål med bestemmelser.

01200502 Reguleringsplan Bringo sag, vedtatt 10.03.05

Planen er erstattet av 01200905 Reguleringsplan for Bringo sag, jfr. plankartet og pkt. 2.6.4 i bestemmelsene om planer som fortsatt skal gjelde.

3 VEDLEGG

3.1 Bestemmelser om skilting, PBL § 11-9 nr. 5

3.1.1 Formål og definisjoner

Formålet med disse bestemmelsene er å regulere bruken av skilt og reklame tilknyttet næringsvirksomhet i Nes kommune. Jfr. plan- og bygningslovens §§ 1-1, 30-3.

Bestemmelsen gjelder også for skilt og reklameinnretninger som ikke er søknadspliktige.

Definisjoner:

Virksomhetsskilt: Innretning som viser stedlig virksomhet (navn/logo for forretning, bedrift eller annen virksomhet)

Reklameskilt: Skilt ol. som annonserer for varer, tjenester, arrangementer ol, herunder informasjonstavler.

Gatebukk: Mobile og/eller sammenleggbare reklameskilt som plasseres utenfor forretning eller langs veg.

Henvisningsskilt: Skilt eller informasjonstavler som viser til virksomheter som ikke er synlige fra veg.

Veivisningsskilt: Skilting knyttet til forskrift om offentlig trafikkskilt.

3.1.2 Tillatelse

I Nes kommune skal det søkes om oppsetting av alle skilt, reklameinnretninger eller lignede større enn 3,0 m^2, jfr. plan- og bygningslovens § § 20-2 og 20-3.

Tillatelse kan gis for et begrenset tidsrom. Søknaden skal inneholde navn på ansvarlig søker samt målsatt tegning eller foto av skiltet eller reklameinnretningen, fargeforslag og plassering på bygning.

Kommune kan selv utarbeide eller kreve utarbeidet en samlet skiltplan for et avgrenset område eller i en reguleringsplan.

Skilt og reklameinnretninger over 5 m^2 er ikke tillatt. Større skilt kan etter søknad aksepteres på større fasader, maksimalt 20 % av en butikkfasade inkludert vindusreklame.

Alle veivisningsskilt er søknadspliktige og Statens Vegvesen gir tillatelse ved riks- og fylkesveg, kommunen ved kommunal veg.

Alle andre skilt under 3 m2 er ikke søknadspliktig. Skiltbestemmelsene gjelder også for slikt som ikke er søknadspliktige.

3.1.3 Skilt– generell del

Utforming, farge og plassering av skilt skal harmonere med bygningen og miljøet ellers. Hver virksomhet kan ha ett veggskilt og et uthengsskilt på bygningsfasaden. Det kan gjøres unntak for virksomheter som disponerer flere fasader.

Skilt på bygninger skal plasseres på veggflate og utenfor viktige motiv i fasaden. Skilt skal ikke settes opp på møner eller takflater. Skilt på gesims kan aksepteres.

Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på stolper, trær eller gjerder. Skilt på frittstående vegg kan tillates dersom det får en god estetisk utforming og samsvarer med hovedbygget/gatefasaden generelt.

Det skal ikke settes opp frittstående skilt i naturlandskap, kulturlandskap eller parker.

Det kan gjøres unntak, dersom det er spesielle behov for informasjon til publikum, fortrinnsvis gjennom felles skilttavler.

Det er ikke tillatt å oppføre reklameinnretninger i reine boligområder.

Innenfor særpregede og historisk interessante miljøer, kan det settes opp skilt og reklameinnretninger som er tilpasset områdets karakter og historie.

Eier plikter å vedlikeholde skilt og reklameinnretninger som er omtalt i denne bestemmelsen.

3.1.4 Lysskilt

Lysskilt kan tillates og skal da utformes i tråd med bestemmelsene i pkt. 3. Ved bruk av lyskasser skal ikke annen enn tekst og evt. logo gi lys. Andre skilt og reklameinnretninger kan lyssettes med spotlys.

Blinkende og bevegelige skilt og dominerende lyskasser er ikke tillatt.

Lysskilt er ikke tillatt på eller nær ved verneverdige bygninger eller bygningsmiljøer.

Belysning som ikke fungerer fullt ut, skal slukkes inntil vedlikehold er utført.

3.1.5 Uthengsskilt

Uthengsskilt skal ha størrelse og farge som er tilpasset huset og annen skilting. Plassering av uthengsskilt fra ulike forretninger på samme fasade skal samordnes.

Flagg over 0,3 m^2 på vegg regnes som uthengsskilt.

Uthengsskilt skal ikke ha større bredde enn 1 m, ikke være større enn 0,5 m^2 og ha en fri høyde over bakken på minst 2,5 m.

3.1.6 Henvisningsskilt

Kommunen kan kreve at det benyttes felles opplysningstavle der det er aktuelt med mange skilt og henvisning til slik fellestavle.

Henvisningsskilt skal være ensartet og ikke benyttes som reklameskilt. Standardsymboler benyttes så langt som mulig.

3.1.7 Andre skilt og reklameinnretninger

Arenareklame som er vendt inn mot arenaen kan tillates, jfr. pbl. § 30-3.

Markiser skal være tilpasset bygningens arkitektoniske utforming og farger og skal ikke være til hinder for trafikanter.

Gatebukker, løse stativer ol. skal plasseres maks. 1 m fra veggliv og ikke være til hinder for trafikk eller vedlikehold av fortauet. Gatebukker ol. tillates ikke der fortauet er smalere enn 3 m. Gatebukker ol. skal kun stå ute i forretningens åpningstid.

Plakater som er større enn 0,5 m^2 regnes som skilt. Plakater skal ikke være dominerende og ødelegge helhetsinntrykket av bygningen. Det er ikke tillatt å sette opp plakater for arrangementer, kampanjer ol. på stolper, gjerder eller husvegger. Disse skal settes opp på egne informasjonstavler. Plakater skal fjernes av arrangør straks arrangementet er over.

Vindusreklame omfattes av bestemmelsene, så framt det ikke er en del av en skiftende vindusutstilling.

Turskilt. Ved skilting av turløyper, skiløyper, sykkelløyper ol. skal nasjonal standard for skilting av turløyper og andre aktivitetstilbud i naturen benyttes. Jfr. Håndbok for skilting og gradering.

3.1.8 Fjerning

Kommunen kan gi pålegg om å fjerne eller endre innretninger som er i strid med disse vedtektene, som kan medføre fare, som er satt opp uten nødvendig tillatelse eller ved avvikling av virksomhet.

3.2 Bestemmelser om campingplasser PBL § 11-7 nr. 1

3.2.1 Formål og definisjoner

Formålet med bestemmelsene er å regulere utforming og plassering av campingvogner og tilbygg til disse på etablerte campingplasser i Nes kommune. Jfr. plan- og bygningslovens §§ 1-1, 11-7 nr.1, 11–9 og 10.

Definisjoner:

Etablert campingplass: Areal avsatt til fritids- og turistformål eller næring i kommuneplanen eller kommunedelplan og der det tilbys plass til telting, bobiler, campingvogner ol.

Campingvogn: Vogn som kan trekkes på offentlig veg av vanlig kjøretøy, uten dispensasjon

Tilbygg: Et såkalt spikertelt der campingvognen lett kan kobles fra.

Platting: Golv i tilknytning til campingvogn og tilbygg uten takoverbygg.

Situasjonsplan: Et målsatt oversiktskart (i målestokk) som ikke er juridisk bindende.

3.2.2 Tillatelse

Langvarig plassering (ut over 3 måneder) av campingvogner og tilbygg til disse tillates kun på etablerte campingplasser i kommunen. Plasseringen skal godkjennes av kommunen, jfr. pkt. 3.2.3.

Tilbygg til campingvogner er søknadspliktig etter plan- og bygningslovens § 20-1.

Vann tillates ikke innlagt i campingvogn eller tilbygg.

Alle brannkrav må oppfylles i h.h.t. teknisk forskrift til plan og bygningsloven og lov om brannvern.

3.2.3 Plankrav

Reguleringsplan

Plankrav følger av bestemmelsenes pkt. 2.1.1.

Situasjonsplan

Campingplasseier plikter å utarbeide en situasjonsplan for sin virksomhet som viser plassering av campingvogner, tilbygg og plattinger, andre bygg, aktivitetsområder, veger, parkering, vegetasjon ol. Planen må være i tråd med kravene i pkt. 3.2.4. og i h.h.t. plan- og bygningslovens bestemmelser og brannforskriftene.

Kommunen legger planen til grunn for godkjenning av langvarig plassering av campingvogner med tilbygg, jfr. pkt. 3.2.2.

3.2.4 Flom

Ved etablering av campingplasser innenfor hensynsone flom skal campingvogner, bobiler og «spiker-telt» kunne fjernes ved en evt flomsituasjon.

3.2.5 Utforming av bygg

Tilbygg

Tilbygg skal ikke være fast tilkoblet til campingvognen.

Det tillates kun ett tilbygg pr. campingvogn.

Maks. tillatt lengde på tilbygget er lik lenge på vogna (uten drag) og maks. tillatt bredde er 3,5 m. Taket på tilbygget kan være inntil 20 cm høyere enn vogna.

Det er ikke tillatt å bygge inn campingvogna, kle den med andre materialer, bygge tak over vogn og fortelt, eller lage terrasse på taket av tilbygget.

Bruk av bølgeblikkplater tillates ikke.

Det skal være vindu i tilbygget. Dør skal slå ut.

Platting/utegolv kan settes opp i tilknytning til campingvogn/tilbygg og skal ikke være mer enn 20 m^2. Levegg tillates med maks. høyde 1,2 m, plassert i et hjørne med inntil 4 løpemeter vegg. Det er ikke tillatt med tak over platting. Rekkverk skal være maks. 90 cm.

Universell utforming

Campingplasseier har ansvar for å utforme sin virksomhet på en slik måte at området er tilgjengelig for alle i størst mulig grad.

Estetikk

Campingplasseier har ansvar for å utforme virksomheten sin på en slik måte at den framstår som trivelig og tiltrekkende.

Materialbruk og farger på tilbygg, plattinger og gjerder bør harmonere med omgivelsene og gi en god estetisk løsning.

Kommunen kan kreve uheldig materialvalg og skjemmende farger endret.

Fjerning av bygg

Når campingvognen fjernes permanent må tilbygg og platting rives/fjernes eller kobles sammen med ny vogn. Jfr. krav om dispensasjon.

Kommunen kan kreve fjerning av bygg og innretninger som ikke fyller kravene til en god estetisk utforming.

Dispensasjon

Oppstilling av campingvogner andre steder enn på etablerte campingplasser krever dispensasjon fra bestemmelsene. Unntak se pkt. 3.2.5.

Tilbygg som ikke rives eller fjernes etter at campingvognen er fjernet krever dispensasjon fra bestemmelsene.

3.2.6 Unntak

Opplagring av egen registrert campingvogn ved egen bolig innenfor egen tomt er tillatt.

Retningslinjer:

Tilbygg til campingvogner kan settes opp i tre, prefabrikkert aluminium eller plast.

Det bør være skråtak på tilbygget og en takvinkel som er mest mulig lik for alle tilbygg på den enkelte campingplass.

Størrelse, antall og utforming av vinduer og dører må tilpasses campingvognen og den enkelte campingplass.

Anbefalinger for brannsikkerhet på campingplasser finnes i Temaveiledning fra Norsk Brannvernforening: Brannsikkerhet på campingplasser, i arbeids- og teltleirer.

Blingsmovegen 27F

Nabolaget Briskebyen/Dalen - vurdert av 18 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Nesbyen skole (1-10 kl.) 269 elever, 14 klasser	4 min 2.5 km
Gol vidaregåande skule 400 elever	21 min 20.7 km
Ål vidaregåande skole 250 elever, 20 klasser	44 min 45.9 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Nesbyen	19 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Kryss bru østsiden Linje 332	13 min 1.2 km
Nesbyen stasjon Linje F4	14 min 1.3 km

BARNEHAGER

Friskussen barnehage (1-5 år) 24 barn	6 min 0.5 km
Briskebyen barnehage (1-5 år) 27 barn	16 min 1.3 km
Elvefaret barnehage (1-3 år) 22 barn	5 min 2.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Nesbyen	4 min
Spar Nesbyen	4 min

FINN 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 2026

VARER/TJENESTER

Nesbyen Kjøpesenter	4 min
Boots apotek Nesbyen	4 min
Nesbyen Vinmonopol	4 min

SPORT

Briskebyen balløkke	12 min
Nes barneskole, ballbinge	5 min
Gol Gym	20 min

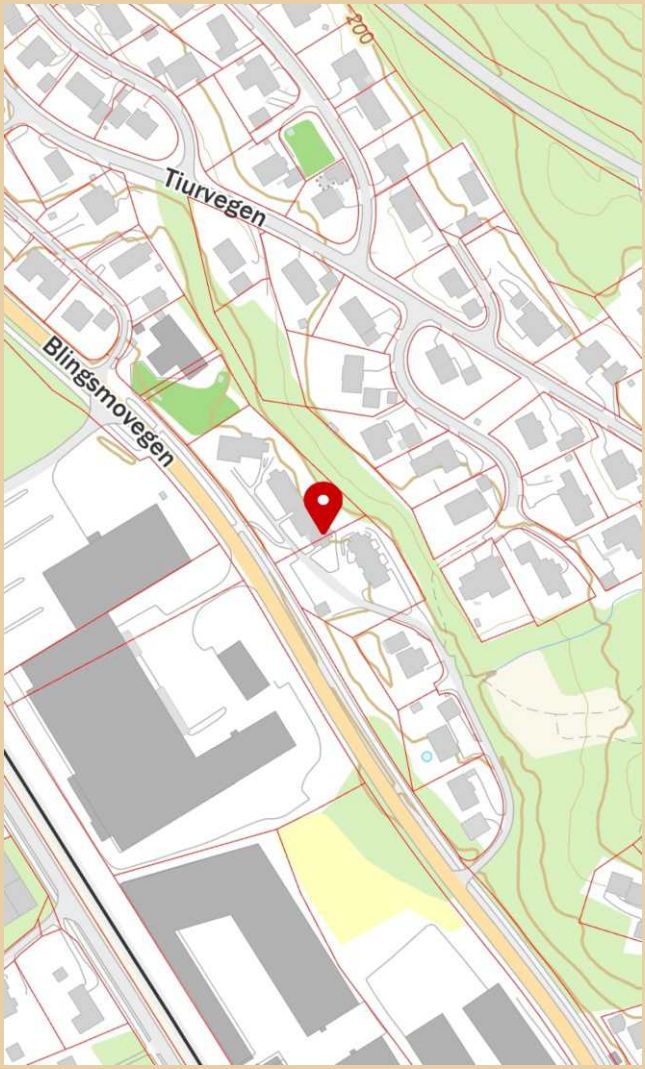
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

Støynivået
Lite støynivå 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Sykkel



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 2026

LØSØRE OG TILBEHØR

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 el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Blingsmovegen 27F, 3540 Nesbyen
Gnr. 77, Bnr. 228, andelsnr. 13 i KVEIMSKOGEN BORETTSLAG, Nesbyen kommune.

Oppdragsnummer:
92260130

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Agathe Nässelqvist

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 477 10 254

E-post: agathe.nesselqvist@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
