

Orionvegen 22, 2165 HVAM.

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2001

BRA: 208 m²

BRA-i: 169 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

21

TG-2

4

TG-3

0

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
02.03.2026

Rapportdato
03.03.2026

Hjemmelshavere

Navn: Edvin Grant Langseth
Navn: Kine Bendos Engesvoll

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings-sakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tore Haugstulen Telefon: 90418516
Firma: Min-takst AS Epost: th@min-takst.no
Adresse: Fjellrabben 12 b, 2022 Gjerdrum

Om bygningssakkyndig:

Tømrermester/Byggningsingeniør med bred erfaring innen bygningsvern og tilstandsrapportering av nyere og eldre bygninger. Målet med tilstandsrapporten er å gi selger og kjøper mest mulig relevant informasjon om boligen før salg for å forhindre en eventuell konflikt i etterkant.

Informasjon om boligen

Adresse: Orionvegen 22, 2165 HVAM

Kommunenr:	Gårdsnr:	Bruksnr:	Festenr:
Seksjonsnr:	0	Andelsnr:	139
Byggeår:	2001	Leilighetsnr:	
Boligtype:	Enebolig		

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte

Enebolig er oppført i to etasjer over sokkel. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med taksten Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Oppvarmet med elektriske varmekabler, peisovn, varmepumpe og panelovner.
Regulert som enebolig.
Eiet tomt på 778.5 m²

Det er redskapsbod på ca 6 kvm på eiendommen. Punkt fundamentert og oppført i enkelt plankelaft. Saltak med tekking.

INNVENDIG

Gulvene har parkett og fliser. Vegger med malte flater og fliser. Himlingene med takess.
Tradisjonelt trebjelkelag antatt bygd etter byggeskikk på oppføringspunktet. Det er ingen opplysning om isoleringen i bjelkelaget.
Støpt dekke av betong på antatt kullet grunn.
Elementpipe som er pusset. Mulighet for ildsted. Det er murvegger i underetasjen. Det er ikke boret i mur. Prefabrikkert tretrapp som er lakkert.
Innvendige profilerte dører. Hvitmalte lister rundt åpningene. En dør med glass.

Vaskerom

Vaskerommet har fliser på gulvet med sokkelflis og malte murvegger. Vaskerommet er funksjonelt med dagens overflater og innredning. Innredning med skap og benk som har utslagskum i stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Malte murvegger og takess i himling Flislagt gulv.

Bad underetasje

Flislagt bad levert fra utbygger. Bad fra byggeår. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Baderoms innredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og badekar med dusj garnityr. Fliser på vegger og takess i himling. Flislagt gulv.

Bad 1 etg

Flislagt bad levert fra utbygger. Bad fra byggeår. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Baderoms innredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Fliser på vegger og takess i himling. Flislagt gulv.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte malte eike-fronter. Kjøkkenøy. Fliser over laminert benk med dobbel stålalum med ett-greps blandebatteri. Integrert mikrobølgeovn, koketopp og komfyr, oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk over koketopp. Plass til side by kjøleskap med vanntilkobling. Kjøkkeninnredningen synes å være i orden. Noe justeringer på fronter osv. må normalt påregnes på sikt. Normal brukslitasje. Mekanisk avtrekk med uttak til vegg/over tak over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør i kobber og i plast. Det meste av røropplegget er fra byggeår. Vurdering basert på alder. Skjult avløpsrør. Synlig avløpsrør i plast i kjøkkenskap. Vurdering basert på alder. Mekanisk avtrekk fra bad og vaskerom.

Varmtvannsbereder ny i 2025.

400 V. Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp, 16 fordelerkurser. Ny måler montert.

Det er pulverapparat og røykvarsler med batteridrift montert.

TOMTEFORHOLD

Eier kjenner ikke til byggegrunn. Grunnforhold og fundamenter er utilgjengelig for inspeksjon og ikke vurdert på tilstandsnivå.

Drenering lar seg vanskelig vurdere ved visuell kontroll. Det antas at drenering er utført etter byggetidens vanlige løsning med drenerør av plast, grunnmursplate og tilbakefylling med drenerende masser. Synlig isopor stedvis.

Grunnmur i betongelementer. Støttemur med betongstein. Skrånende terreng.

Eier kjenner ikke til dette, men det antas at det er brukt avløpsrør i plast og vannrør i pel som var vanlig på denne perioden. Vurdering basert på alder.

UTVENDIG

Taket er tekket med takstein fra byggeår. Takrenner og beslag i lakkert metall. Yttertak er kun innsisert fra bakkenivå og kontrollen er begrenset av dette. Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonshetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.

Tradisjonelt bindingsverk bygd etter byggeårets krav og norm. Antatt isolert og med vind/dampsperre. Utvendig kledd med panel som er overflatebehandlet. Saltak i prefabrikkerte w-takstoler. Undertak i rupanel, vindskier og gesims i treverk.

Besiktigelse fra loftsluke. Det er innblåst isolasjon. Ikke adkomst på kryploftet. 3-lags isolerglass med malte karmer.

Fabrikk malt ytterdør med glassfelt. 3 stk Malt balkongdør i trekarm med isolerglass.

Fra stue er det utgang til to balkonger på hver ca 9 kvm. Kompositt terrassebord og rekkverk i glass og aluminium.

Boligen er ca 23 år gammel, og har ved godt vedlikehold mange år igjen. Husets alder tilsier dog at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekkes forhold som ikke er var mulig å oppdage ved visuell kontroll. Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer normalt preg av alder og brukslitasje, og har etter takstmannens oppfatning enkelte behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Enebolig - Byggeår: 2001

5. Arealinformasjon

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

2008

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Garasjen holder en normal standard.

Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående dobbelgarasje på støpt dekke av betong, tradisjonelt reisverk av tre, utvendig kledd med panel. Saltak med takstein. 2 stk leddport med automatisk åpner. Egen inngangsdør på langvegg. Innvendige overflater: Betongdekke og åpent reisverk. Garasjen fremstår med normal brukslitasje for garasjer. Garasjer blir mer utsatt for fukt og mekanisk påkjenninger. m.m. innvendig, det er derfor påregnelig med større slitasje på garasjer, boder osv. en på boliger.

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg og Carport m/bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	125	86	39	0	18
U. etasje	83	83	0	0	0
Totalt m²	208	169	39	0	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	125	86	39	Entré, stue, kjøkken, soverom, trapp og bad.	Garasje
U. etasje	83	79	4	3 soverom, stue, trapp vaskerom og bad.	2 boder
Totalt m²	208	165	43		

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?

Standard Norge har lansert nye og oppdaterte målereglene og denne rapporten refererer til både ny og gammel målestANDARD. Hovedforskjellen er at P-rom og S-rom utgår, og at vi i fremtiden vil kalle alt areal i boenheten som "internt bruksareal" (BRA-i) uavhengig av f.eks boder. "Eksternt bruksareal" (BRA-e) vil være boder som kun er tilgjengelige fra fellesareal eller fra utsiden av boligen. F.eks kjellerboder.

Boligsalgforskriften fra januar 2022 er ikke oppdatert i henhold til de nye målereglene til Norsk Standard og i en overgangsperiode bruker vi derfor nye og gamle målereglene samtidig.

Terrasse/balkong (TBA): Adgang til 18 kvm terrasse fra stuen.

Parkering: Biloppstillingsplasser på 39 kvm i garasje og 2 biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Interne boder: 2 interne boder.

1 etg og U etg: målt takhøyde 2,42

Beliggenhet

Enebolig i et etablert boligområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Tomten er flat og skrånende og opparbeidet med plen og variert beplantning.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Ingen merknader til Drenering.	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur u/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Ingen merknader til grunnmur og fundament.	

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Ingen merknader til balkong, terrasse, platting	

6.5 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer: 2-lags isolerglassvinduer i trekarmer fra byggeår.
Innerdører: profilerte hvite innerdører.
Balkongdører : 1-fløyet tredør med glassfelt fra byggeår.
Ytterdører: Isolert ytterdør i 1.etg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Rømningsvinduer i underetasjen og tofløyet balkongdør i 1.etg er skiftet i etterkant av byggeår.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-1

Ingen merknader til vinduer og dører

6.6 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Tradisjonelt bindingsverk bygd etter byggeårets krav og norm. Antatt isolert og med vind/dampsperre. Utvendig kledd med panel som er overflatebehandlet. Eier opplyser: Huset og garasjen er blitt beiset 3 ganger utvendig, siden di overtok huset som ny i juli 2001, siste gang i 2018 / 2019 Vurdering av avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Tiltak • Det er ikke behov for utbedringstiltak. Holdes under oppsikt.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av Renner og nedløp	TG-1
Ingen merknader til Renner og nedløp.	

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Takkonstruksjonen fremstår uten skader og det er ikke behov for strakstiltak.	

6.10 Taktekking

Type tekking	Taksten
Inspisert fra	På bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
ingen merknader til taktekking.	

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Ingen merknader.	

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
U etg: Støpt gulv. 1.etg: Trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn Moderate høydeavvik ble registrert. Avvik over 11 mm totalt og 10 mm lokalt gis TG 2 iht. NS 3600. Påviste avvik er normalt for byggemetode og alder på bygningen. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert et høydeavvik på følgende: Avvik 1 etg: Stue ca 8 mm totalt og ca 3 mm på 2 m. Kjøkken ca 4 mm totalt og ca 2 mm på 2 m. Avvik U etg: Stue ca 11 mm totalt og ca 4 mm på 2 m.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	TG-2
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 på nytt skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.	

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peisovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

6.14 Kjøkken:



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med profilerte malte eike-fronter. Kjøkkenøy. Fliser over laminert benk med dobbel stål-kum med ett-greps blandebatteri. Integrert mikrobølgeovn, koketopp og komfyr, oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk over koketopp. Plass til side by side kjøleskap med vanntilkobling.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Ingen merknader.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-1

Ingen merknader.

6.19 Avløpsrør



Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Det registreres tilfredsstillende avrenning fra servant og sluk.

Ingen merknader.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Vannrør i kobber og i plast. Det meste av røropplegget er fra byggeår. Det har vært kontroll av rørlegger det siste året og er vurdert i god stand i følge eier.	

6.21 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja 2025
---	---------

Type sikringer	Automatsikringer
----------------	------------------

Type anlegg	Skjult
-------------	--------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
---	-----

Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
-----------------------------------	-----

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
--	-----

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
--	-----

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
----------------------------------	-----

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
---	-----

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
--	-----

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
---	-----

Oppsummering av elektrisk

TG-1

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

400 V. Sikringsskap med automatsikringer. 40 amp, 16 fordelerkurser. Ny måler montert.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom



Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2025	
Størrelse	
200 liter i følge eier	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk i himling.
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Våtrommet har lite tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Tiltak: Det anbefales etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør. Avtrekk fra bad og vaskerom.	

6.24 Våtrom: Bad i 1 etg

Overflate



Beskrivelse av overflate	
Flislagt bad levert fra utbygger. Bad fra byggeår. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Baderomsinnredning med servant og ett-greps blandebatteri. Wc og dusjhjørne med innfellbare glassdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

FALL MOT SLUK:

Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100

Målt fall i dusjsonen: 1:50

Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 12 mm

Eventuell nedsenket dusjnisje: ikke relevant

Eventuell membranoppkant ved døren: 10-15 mm.

Gulvet tilfredsstiller ikke dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringstidspunkt) er:

Alternativ 1:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har >1:100 fall utenfor dusjsonen.
- Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.

Alternativ 2:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har >1:100 fall til sluk på hele gulvet.

Alternativ 3:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
- Gulvet har >1:50 fall i dusjsonen.
- Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terskelen teller ikke som membran).

Alternativ 4:

- 25 mm høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren.
- Gulvet har <1:100 fall utenfor dusjsonen (flatt gulv tillatt).
- Nedsenket dusjnisje på >10 mm og 1:100 fall mot sluk i dusjsonen.
- Minst 15 mm membranoppkant ved døren (terselen teller ikke som membran).

For mer informasjon om byggereglene:

<https://dibk.no/regelverk/byggteknisk-forskrift-tek17/13/vi/13-15>

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

TG-2

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Synlig plastsluk. Ved kontroll i sluk er det synlig membran. Det er ikke fremvist dokumentasjon på sluk/membran arbeider. Våtrommet fungerer med dette avviket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.	
Tiltak	
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Gulvmontert toalett.	
Dusjhjørne.	
Servantskap med blandeatteri.	
Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja



Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Det er foretatt fuktmåling i tilstøtende soverom mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det var ikke krav om FDV-dokumentasjon da badet ble bygget.

6.25 Våtrom: Bad U.etg



Overflate

Beskrivelse av overflate

Fliser på gulv, vegger og takess i himling

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Badet er nytt i 2001.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Synlig plastsluk. Ved kontroll i sluk er det synlig membran. Det er ikke fremvist dokumentasjon på sluk/membran arbeider. Våtrommet fungerer med dette avviket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.	
Tiltak Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Gulvmontert toalett.	
Badekar	
Servantskap med blande batteri.	
Mekanisk avtrekk.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Ingen merknader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Ingen merknader.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerommet har fliser på gulvet med sokkelflis og malte murvegger. Vaskerommet er funksjonelt med dagens overflater og innredning. Innredning med skap og benk som har utslagskum i stål med ett-greps blandebatteri. Mekanisk avtrekk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet er nytt i 2001.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Vaskerom

TG-IU

Synlig plastsluk. Ved kontroll i sluk er det synlig membran. Det er ikke fremvist dokumentasjon på sluk/membran arbeider. Våtrommet fungerer med dette avviket. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tiltak

Vannrør ligger i murvegg. Det er ikke boret i murvegg.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet ering av avvik:for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Vurdering

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone Enkel fuktindikering viser ikke noe unormalt.

Tiltak

TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

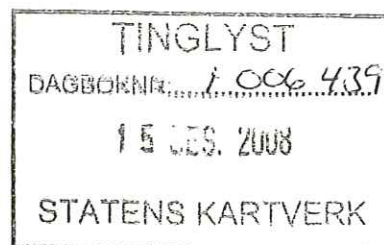
Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt fuktmåling / fuktsøk i overflater mot våtsone på våtrommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal



ERKLÆRING

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

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

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

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

Dokumentet kan tinglyses
Oslo, den 10.12.08
for DnB NOR Eiendom AS
Knut Rimmer

Oslo, 4/ nov 2008

for DnB NOR Eiendomsutvikling AS

(hjemmelshaver)



g) Ferdigstillelse av idrettshall

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

h) Ferdigstillelse av nærmiljøanlegg

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

i) Ferdigstillelse av dagligvarebutikk og kafé.

Dagligvarebutikk og kafé skal være ferdigstilte senest når det er bygd 300 boliger på boligfeltet.

NES KOMMUNE**BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPPLAN****BOLIGFELT B2.2, NESKOLLEN.**

Saksnr 99/05046

Planen er datert 15.11.99, rev.B 15.02.01

Bestemmelsene er datert 15.11.99, rev.B 15.02.01

Vedtatt av formannskapet	1.gang 18.01.00
Vedtatt av formannskapet	2.gang 21.03.00
Mindre vesentlig endring	06.04.01
Mindre vesentlig endring	14.01.02

ordfører

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

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på bebyggelsesplanen.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

Byggeområder for boliger	B2.2.1 - B2.2.35
- med store tomter for fritliggende boliger	E1 - E62
- med små tomter for småhus	S1 - S51
- og rekkehusomter	R1 - R55
Trafikkområde	
- kjørevei med fortau	VEI 2.2.1, VEI 2.2.2
- kjørevei uten fortau	VEI 2.2.3 - VEI 2.2.12
- gang-/sykkelvei	G/S2-2.2.1 - G/S2-2.2.3
Friområde	F5-2.2.1 - F5-2.2.6
Fareområde	
- høyspenningsanlegg – trafo	T1 – T3

Spesialområde	
- friområde i vassdrag – bekk	FV2.2.1 – FV2.2.3
Felles kjøreareal	
- avkjørsel til boligtomter	FA2.2.1 - FA2.2.11
Felles parkering	
- garasje og parkeringsareal	P2.2.1 - P2.2.3
Felles areal	
- balløkke og nærlekeplasser	L2.2.1 - L2.2.17
- gangstier og vegetasjonsbelter	F2.2.1 - F2.2.16

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (B 2.2.1 – B2.2.35)

E1 – E62
Tillatt grad av utnyttning for de store eneboligtomtene E1 - E62 er maks. %-BYA = 24%. Boligene skal plasseres innen de på planen viste byggegrenser. Angitt etasjetall for bolig og garasje for hver tomt på bebyggelsesplanen skal anses retningsgivende. I tillegg gjelder høydebegrensninger gitt i § 5a) i reguleringsbestemmelsene til endret reguleringsplan for gnr. 79 bnr. 17 m. fl., Neskollen på Bøleråsen. Tekst på planen angir også coter for ferdig gulv og ferdig terreng.

S1 – S51
På eneboligtomtene S1 - S51, er tillatt grad av utnyttning fastsatt av bebyggelse som vist på plankartet. Boliger, carporter og boder skal oppføres som vist på planen.

Tomter med bygg som er vist uten carport skal ha parkering i fellesanlegg. Angitt etasjetall for bolig og garasje for hver tomt på bebyggelsesplanen skal anses retningsgivende. I tillegg gjelder høydebegrensninger gitt i § 5a) i reguleringsbestemmelsene til endret reguleringsplan for gnr. 79 bnr. 17 m. fl., Neskollen på Bøleråsen. Tekst på planen angir også etasje / coter for ferdig gulv og ferdig terreng.

R1 – R55
Tillatt grad av utnyttning for rekkehustomtene R1 – R55, ikke medregnet parkeringsarealer, er fastsatt av omriss for planlagt bygg som vist på plankartet. Boligene samt felles garasje/parkeringsanlegg med forstøtningsmurer, skal oppføres som vist på planen. Høyder som angitt med tekst på plankartet kan fravikes ± 15 cm uten søknad om dispensasjon.

I tilknytning til uteoppholdsarealer på begge sider av leilighetene i rekkehusene, tillates oppført i eiendomsgrense skjermvegg med høyde x lengde = 1.8m x 3.0m. Materiale, utførelse og farger skal harmonere med husrekken. Skjermveggen skal ha lik kledning på begge sider. Det er lov å oppføre tilsvarende skjermvegg også ved den enkelte enebolig, nær terrasser og opparbeidet oppholdssone ved bebyggelsen. Andre skjermvegger er ikke tillatt.

R1 – R55, S1 – S8 og S15 – S18.
Garasjer og parkering P2.2.1 og P2.2.2 skal oppføres samtidig med rekkehusene R1 - R45 og småhusene S1-S8. Garasjer og parkering P2.2.3 skal oppføres samtidig med rekkehusene R46 - R55 og småhusene S15-S18. Garasjene skal oppføres med lik materialbruk og utførelse. Garasjenes materialbruk, utførelse og fargevalg skal videre harmonisere med rekkehusene.

Symbol for nødvendige forstøtningsmurer fremgår av plankartet.

Utomhusplan

I forbindelse med byggesøknad skal det utarbeides utomhusplan (M=1:200), som viser bevaring av eksisterende vegetasjon, ny beplantning, opparbeiding av uteoppholdsarealer, gangarealer, lekearealer, andre fellesområder, forstøtninger, gjerder og kantløsninger, samt terrengmessig behandling med høydeangivelser. Utomhusplanen skal godkjennes av kommunen før byggesøknad behandles. Alle utearealene i planområdet skal opparbeides, utrustes og ferdigstilles i henhold til utomhusplanen. Alle utearealer opparbeides samtidig med bebyggelsen.

§ 4 FELLESOMRÅDER.

- a) Felles avkjørsel FA2.2.1 – FA2.2.11 er felles for tilgrensende tomter og anlegg.
- b) Felles parkering / garasje P2.2.1 – P2.2.3 er felles for rekkehus (R) og småhus (S) uten carport.
- c) Felles lekeareal L2.2.1 – L2.2.17 er felles for hele planområdet. Lekeareal skal utrustes og opparbeides i h.h.t. godkjent utomhusplan. Tursti som vist med symbol i plankartet skal innpasses i felles lekeareal.
- c) Fellesareal F2.2.1 – F2.2.16 er felles for hele planområdet. Arealene skal holdes åpne for gjennomgang. Tursti som vist med symbol i plankartet skal opparbeides og vedlikeholdes.

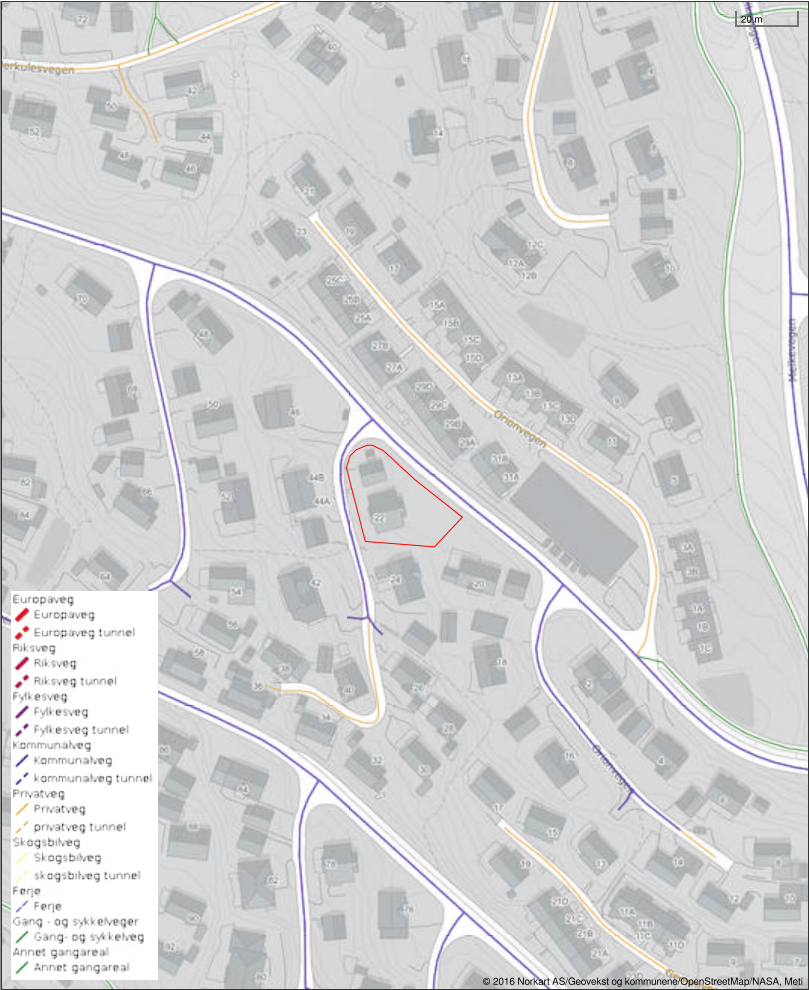
VEI 2.2.2 og VEI 2.2.12 skal brukes som adkomst til høydebasseng for vann med beliggenhet utenfor planområdet. Høydebassenget reguleres som offentlig teknisk anlegg i plan for Neskollen B4/B5.

ooOOoo

Utskriftsdato: 09.10.2024



Vegstatuskart for eiendom 3228 - 79/139//



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





Adresse	Orionvegen 22
Postnr	2165
Sted	HVAM
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	79
Bnr.	139
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	22661590
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2023-1481095
Dato	09.03.2023

Innmeldt av Kayvan Esfandabadi Hemmat



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	169
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Har ikke informasjon om varmekilde
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Orionvegen 22
Postnr/Sted: 2165 HVAM
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 09.03.2023 21:38:41
Energimerkenummer: A2023-1481095
Ansvarlig for energiattesten: Kayvan Esfandabadi Hemmat
Energimerking er utført av: Kayvan Esfandabadi Hemmat

Gnr: 79
Bnr: 139
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 22661590

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: 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 2: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 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.

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøf- 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.

Tips 9: 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.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	778.5
Etablert dato	30.05.2001	Historisk oppgitt areal	778.7
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skylid	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frst fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frst retting:

Forretninger

Bruksstille	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berarte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	79/139
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	79/139
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	30.05.2001			79/23 (-778.7), 79/139 (778.7)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6667253.83	629923.14	0	Ja	778.5	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
MAHMOODZADEH MAHSA GHAEI	Hjemmelshaver (H)	Setersletta 1	Bosatt (B)
F160569*****	1/2	2006 2006 LØVENSTAD	
HEMMAT KAYVAN ESFANDABADI	Hjemmelshaver (H)	Setersletta 1	Bosatt (B)
F260568*****	1/2	2006 2006 LØVENSTAD	

Adresse

Vegadresse: Orionvegen 22

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22661590		Enebolig (111)	Ferdigattest (FA)	10.05.2023
2	300044196		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	25.02.2008

1: Bygning 22661590: Enebolig (111), Ferdigattest 10.05.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	170
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	170
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	114
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	18.07.2001	01.10.2001
Igangsettingstillatelse	18.07.2001	01.10.2001
Midlertidig brukstillatelse	19.07.2001	07.03.2008
Ferdigattest	10.05.2023	28.06.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Orionvegen 22	H0101	79/139	170	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	86	0	86	0	0	0
U01	0	84	0	84	0	0	0

2: Bygning 300044196: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 25.02.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	41
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	41
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	25.02.2008	25.02.2009

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nes kommune: Grunneiendom 3228-79/139

 **Norkart**
Utskriftsdato: 09.10.2024 14:09

Unummerert	Orionvegen 22	-	79/139	-	-	-	-	-
------------	---------------	---	--------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	41	41	0	0	0



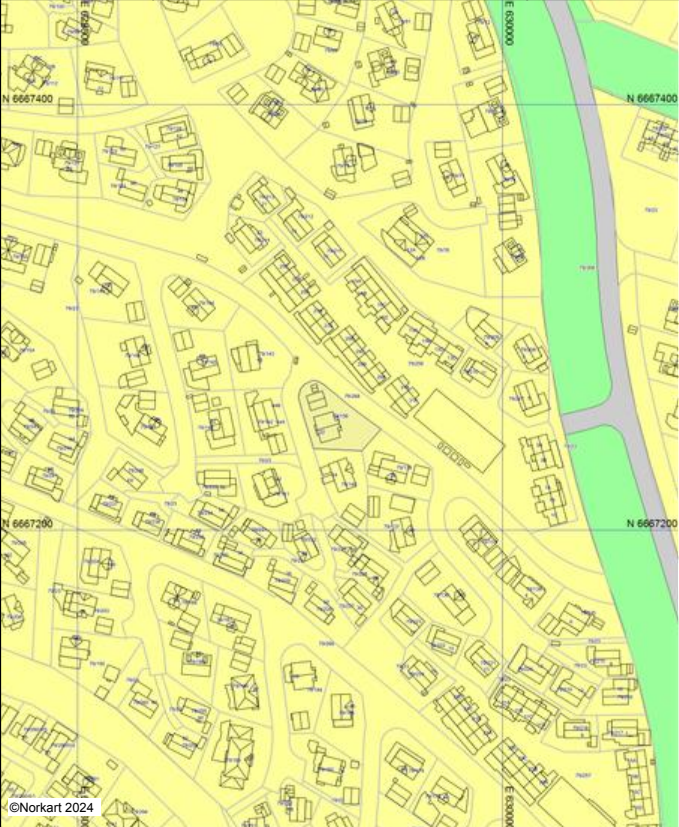
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 79/139
Adresse: Orionvegen 22
Dato: 09.10.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring
Kommuneplan-Begynnelse og anlegg (PBL2)
Boligbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)
Friluftsliv - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv
LNFR-areal - nåværende
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11)
Angitt hensynsone - Hensynslandskap
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)
Angitt hensynsgrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
	Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)
	Friområder
	Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Felles grøntanlegg
	Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtgrense
	Byggegrense
	Byggelinje
	Regulert senterlinje
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR

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

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

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

ordfører

§ 1 HENSIKT

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

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

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

- | | | |
|------------------|-----------------------|---------|
| - Friområder | - park/turveg | F1 - F5 |
| - Spesialområder | - frisiktsone trafikk | |

§ 4 FELLES BESTEMMELSER

a) Vegetasjon

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

b) Frisikt

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

c) Adkomst

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

d) Skjerming mot støy

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

e) Grunnforhold

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

f) Gjerder

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

g) Ledninger

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

h) Veg, vann og avløp

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

i) Forsamlingslokale/grendehus

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

j) Oppvarming av bygninger

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

k) Livsløpsstandard

Minimum 50 % av boligene skal ha livsløpsstandard.

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

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

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

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

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

c) Bebyggelsesplan og utomhusplan

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

d) Bebyggelsens plassering i terrenget.

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

e) Takform

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

f) Garasjer og parkering

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

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

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

g) Materialbruk og farger

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

§ 6 KONTOR/INDUSTRI

a) Tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.

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

b) Bebyggelsesplan og utomhusplan

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

c) Parkbelte

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

d) Oppdeling i parseller

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

e) Virksomhet som er til ulempe for naboer

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

f) Lagring

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

g) Gjerde

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

h) Bebyggelsesplan og utomhusplan

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

§ 7 SENTRUMSOMRÅDE

a) Tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.

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

b) Bebyggelsesplan og utomhusplan

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

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

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

§ 8 OFFENTLIG BEBYGGELSE

a) Bebyggelse

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

b) Bebyggelse OP

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

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

c) Utomhusplan

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

§ 9 OFFENTLIGE FRIMRÅDER

a) Bebyggelse eller anlegg

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

b) Skjermvirkning

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

b) Skjøtsel

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

§ 10 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a) Kanalisert kryss for hovedsamlevei og bussholdeplasser

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

b) Kjøreveg, avkjørsler

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

c) Fartsdempende tiltak

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

d) Tilpasning til eksisterende terreng og vegetasjon

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

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

b) Opparbeidelse av gang-/sykkelvei langs Fv 477

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

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

c) Opparbeidelse av busslommer

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

d) Ferdigstillelse av barneskole

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

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

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

f) Ferdigstillelse av barnehage

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

Saksnr. ACOS 23/1090 Saksnr. HIST 0113/01 Historisk vedtaksdato 08.03.2001		Ferdigattest Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27.06.2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.2009, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		LpID 23/26413		
Ansvarlig søker Eksisterer ikke lenger		Tiltakshaver Kayvan Esfandabadi Hemmat Orionvegen 22 2165 HVAM		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse Orionvegen 22		Gårdsnr. 79	Bruksnr. 139	Festenr.
Seksjonsnr. 				
Tiltakets/byggets art Enebolig				
Vedtaksdato 10.05.2023	Saksnr. oppmelding 23/323			
Dato for søknad om ferdigattest 24.02.2023				
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. - Eier søker om ferdigattest. Ansvarlige foretak eksisterer ikke lenger. Ferdigattest gis med bakgrunn i innsendt bildedokumentasjon, samt at bad nå kan etableres uten søknad.				
Sted Årnes,	Dato 10.05.2023	Underskrift Tone Britt Bjørnstad Sjulsen Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.		

Med hilsen

Karen Knobel
avdelingsleder byggesak

Tone Britt Bjørnstad Sjulsen
saksbehandler byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



Edvin Grant Langseth
Orionvegen 22
2165 Hvam

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	25/2271 - 2	Paulina Ciepiela	02.07.2025

Svar på melding om tiltak uten søknadsplikt - tiltaket ditt er registrert - Gbnr 79/139 - Orionvegen 22 - Garasje

Vi viser til mottatt *melding om frittliggende bygning som er unntatt søknadsplikt* mottatt 11.06.2025, samt vedlagt situasjonskart og byggetegninger for garasjen oppført på eiendommen gnr. 79 bnr. 139, Orionvegen 22.

Det fremgår av innsendt dokumentasjon at det er oppført en frittliggende garasje på 45 m² BYA og 38m² BRA, oppført i 2002, med dobbel leddport og standard konstruksjon fra Igland Garasjen. Det er ikke innredning for varig opphold eller overnatting, og garasjen er ikke tilknyttet bolig. Tiltaket er plassert frittstående på eiendommen, og det er oppgitt tilstrekkelige avstander til nabogrense og andre bygninger.

Etter gjennomgang av mottatt melding og vedlagt materiale vurderes tiltaket å oppfylle vilkårene for å være unntatt søknadsplikt etter:

- Plan- og bygningsloven § 20-5 første ledd bokstav b), jf. SAK10 § 4-1 bokstav a), da det gjelder oppføring av en frittliggende bygning til boligformål som er:
 - Under 50 m² bebygd areal (BYA)
 - Ikke benyttes til overnatting
 - I samsvar med gjeldende arealplan
 - Ikke plassert nærmere nabogrense enn 1 meter
 - Ikke plassert over ledningsnett eller i fareområde

Nes kommune har mottatt og registrert tiltaket som melding om bygning eller tilbygg som er unntatt søknadsplikt. Endringen er nå ført i matrikkelen, det offisielle registeret for eiendom, bygg og adresser, basert på innsendt dokumentasjon.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Kommunens vurdering gjelder kun unntak fra søknadsplikt etter plan- og bygningsloven.
- Kommunen har ikke gjennomført en fullstendig kontroll av tiltakets oppføring.
- Tiltakshaver har selv ansvar for at tiltaket er i tråd med plan- og bygningsloven, teknisk forskrift (TEK17), arealplan og annet gjeldende regelverk.

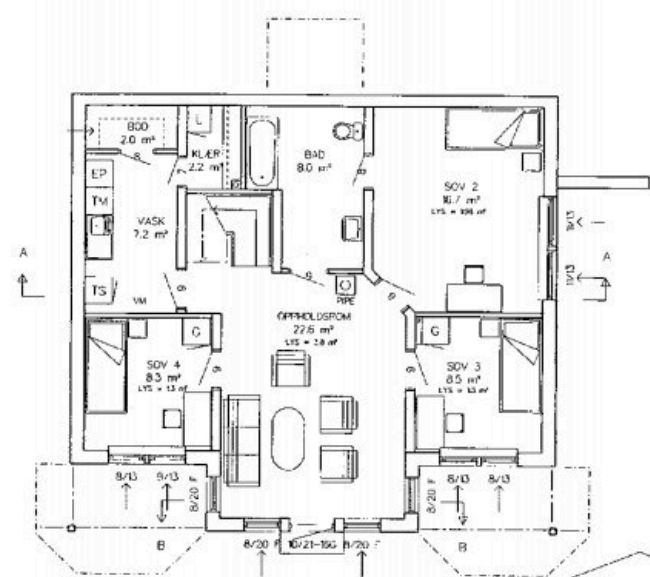
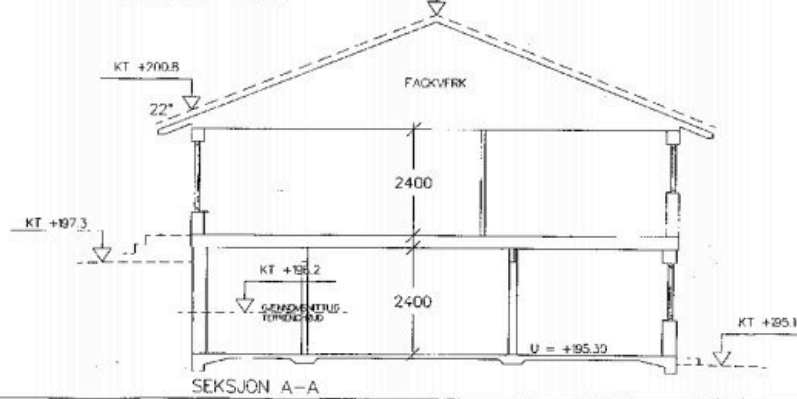
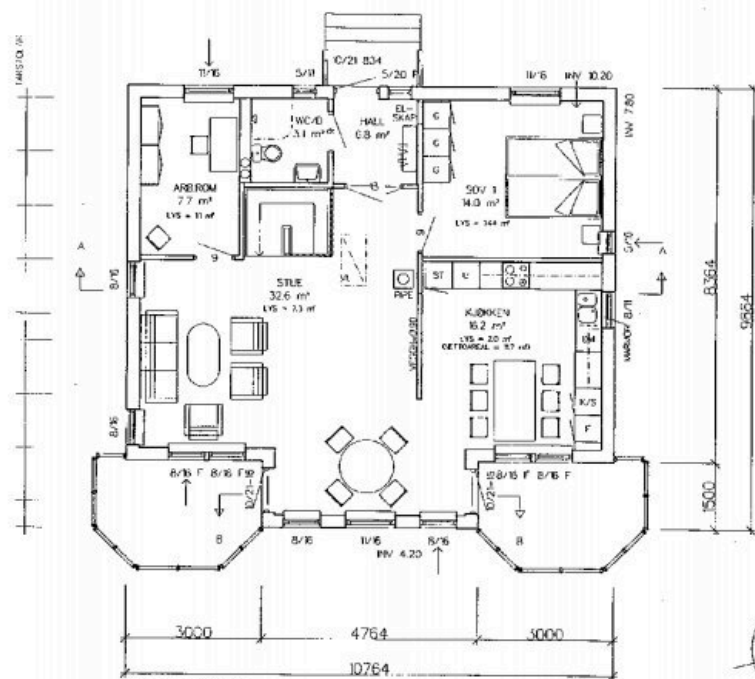
- Dersom det senere skulle vise seg at tiltaket ikke er i samsvar med regelverket, kan det bli krevd retting eller tilsyn.

Med dette anser Nes kommune saken som avsluttet.

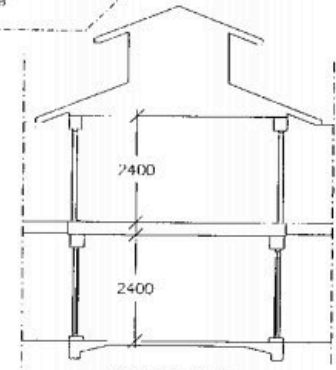
Med hilsen

Paulina Ciepiela
Rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur



- VM** = VATTENMATARE
FM = FASADMATARSKAP
ELC = ELCENTRAL
F = FAST FONSTER
 --- SYNLIC BALK
 --- DOLD BALK
 FØNSTER MED MARMORRANK
 FØNSTER MED SMYGLIST, EJ MARMOR
 OM EJ ANNAT ANGES
 BARANDE INNFRVÆGG
- ↑ PIL I FØNSTER = F35. I VÆGG = F90
 UTVANDIGA TRAPPOR INGÅR EJ



Göteborg
 403 21 Göteborg, Tel 0511-04 66 00

RT. KONSTR. AV GRANSKAD AV
 PH
 GOTENE
 2000-11-23

ARBETSNUMMER
 38 2986

SEKSJON KOMPL. M. HØJDER		VE	2001-01-17	
ANDEN DØR OG VINDUER, PIPE		ME	2000-12-05	
REG.	ANT	REOSTRERENHØJEN AVSER	SIGN.	DATUM
BOLIGINVEST I AS KUNDE: KAYVAN HEMMAT				
NESKOLLEN FELT B2.2 / TOMT E7				
NES KOMMUNE				
PLANER, SEKSJON			SKALA 1:100	
KOD. TYP. PDS	RITINGSNUMMER		REG.	
STROMSVIK S-163	382986-A10		B	