

BO GODT PÅ NESKOLLEN

Orionvegen 22

Velkommen til
din nye bolig



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 5 990 000,-

ANTALL SOVEROM

4

OMKOSTNING KJØPER

169 740,-

BYGGEÅR

2001

TOTALPRIS

6 159 740,-

ENERGIMERKING

C - Rød

BRA-I/BRA TOTAL

169/208 kvm

TOMTEAREAL

778.5 m² (eiet)

BOLIGTYPE

Enebolig

EIEFORM

Eiet

Din megler



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

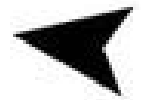
milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030





2. ETASJE



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.







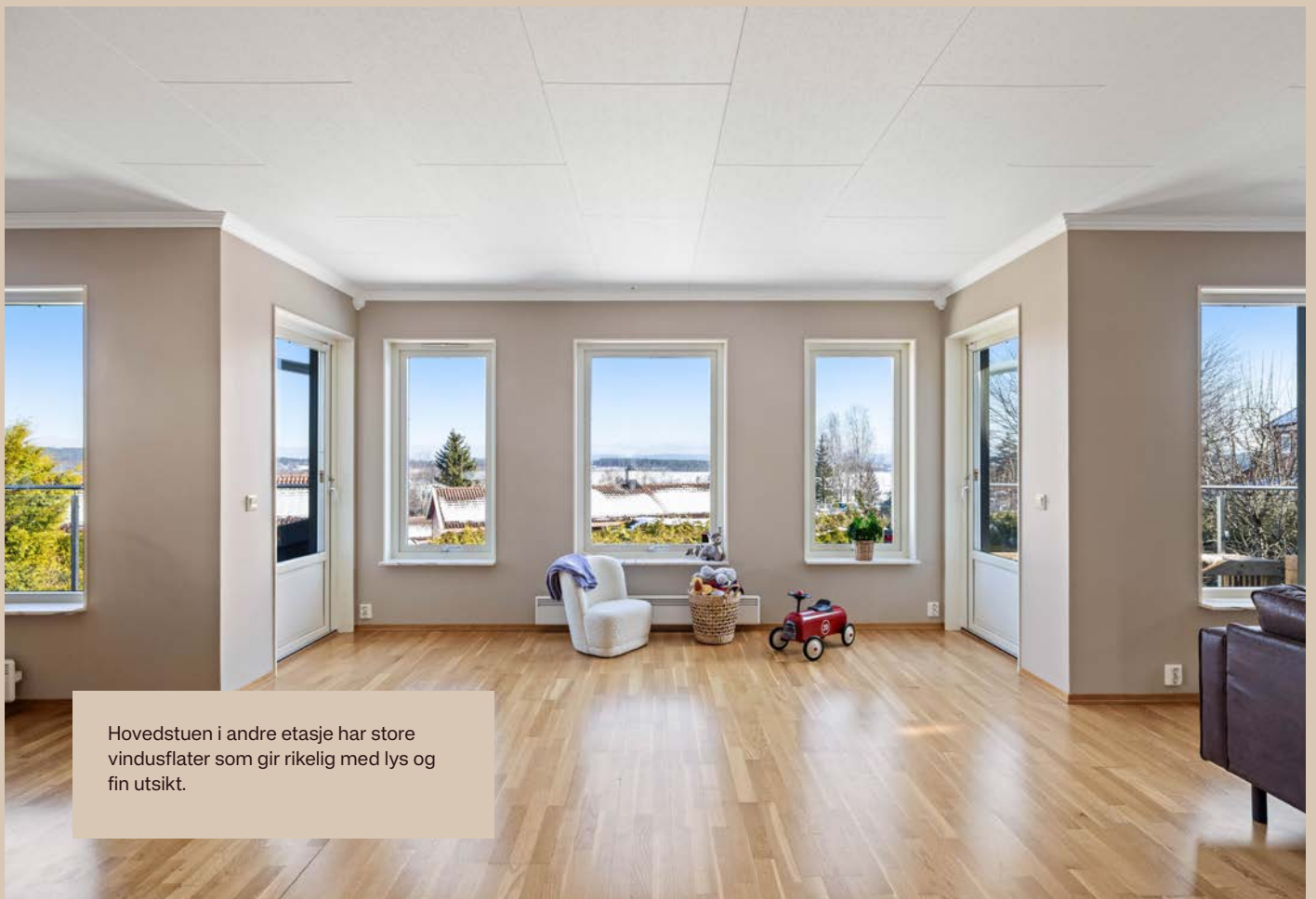








Godt med arbeidslys fra vinduer og belysning over benk.



Hovedstuen i andre etasje har store vindusflater som gir rikelig med lys og fin utsikt.



Spisestuen har god plass til langbord og ligger i åpen løsning med stuen.



Gjennomgående parkettgulv og lyse overflater skaper en helhetlig atmosfære.

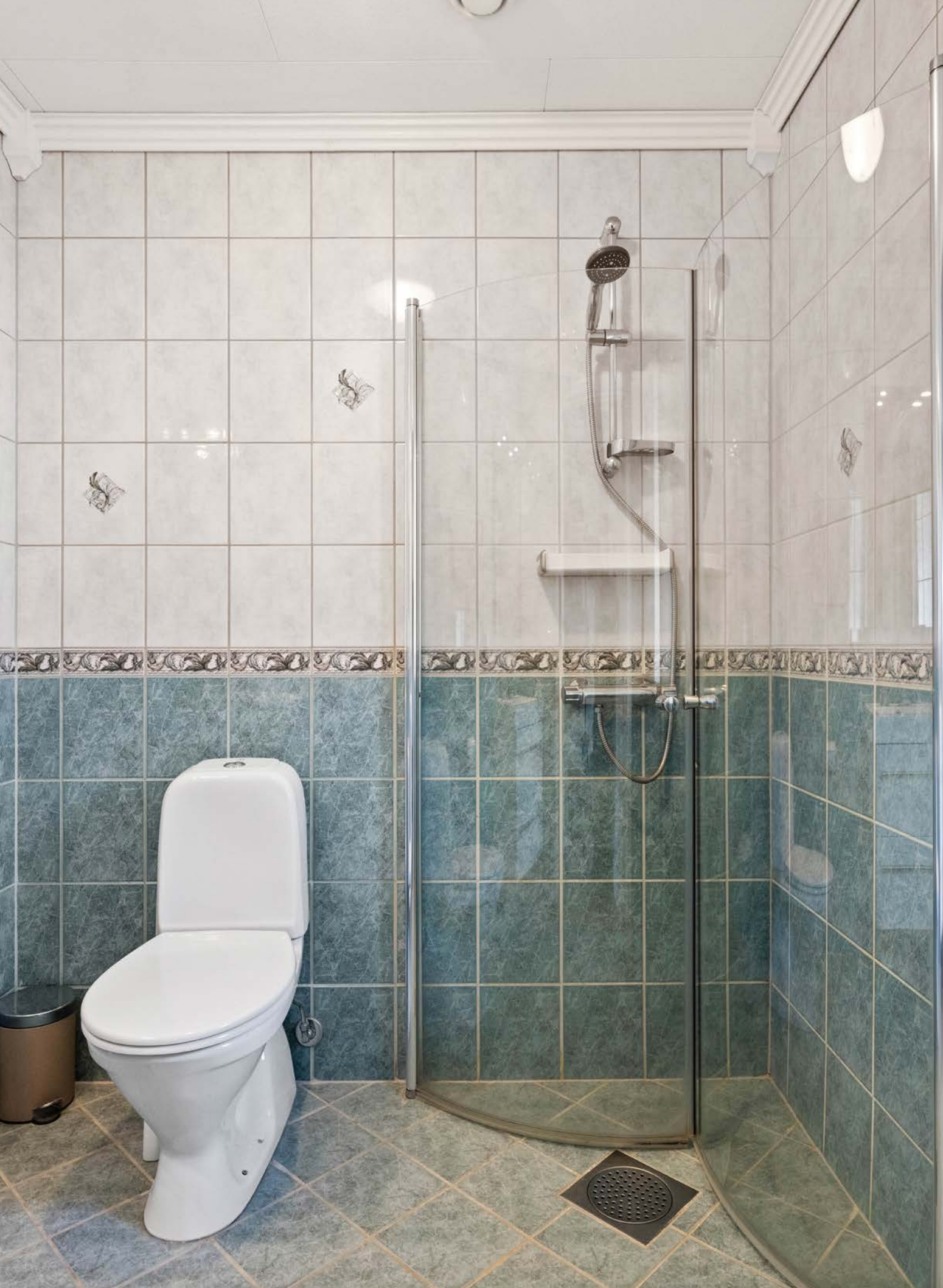




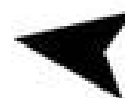








1. ETASJE



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.













ORIONVEGEN 22

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 5 990 000

Omkostning kjøper

5 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

18 900 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

149 750 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

150 840 (Omkostninger totalt (uten

Boligkjøperforsikring))

169 740 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 140 840 (Totalpris inkl. omkostninger (uten

Boligkjøperforsikring))

6 159 740 (Totalpris inkl. omkostninger (med

Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris inkl. omk

Kr 6 159 740

Eiendomsskatt

Kr 3 568,- (2026)

I Nes kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen

over er hentet fra eiendomsskattelistede.

<https://www.nes.kommune.no/tjenester/okonomi-skatt-og-avgifter/eiendomsskatt/>

Kommunale avgifter

Kr 13 596 (2025)

Informasjon: Beløpene gjelder for 01.10.2025-31.12.2025:

Grunngebys renovasjon: kr 602,04 (25 % mva)

Matavfall 140 LTR: kr 80,60 (25 % mva)

Restavfall 240 LTR: kr 371,66 (25 % mva)

Papir 240 LTR: kr 118,34 (25 % mva)

Eiendomsskatt bolig: kr 892,75

Abonnementsgebyr avløp: kr 641,80 (15 % mva)

Akonto avløp: kr 263,55 (15 % mva)

Kommunale avgifter er avhengig av forbruk og kommunens satser til enhver tid.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Kjøper må tegne eget abonnement.

Velforening: Pliktig medlemskap i Neskollen Velforening. Økning av årlig avgift kan forekomme etter utarbeidelse av denne

Velforeningsavgift: 4 000 pr. år

Vannavgift: Kr 5 958

Vannavgift år: 2026

Vann fra Årnes Vannverk. Vannet faktureres to ganger i året.

Grunngebys for alle boenheter, pr. år:

kr. 2 336

Gebyr pr person i husstanden pr. halvår:

kr. 1 422

Gebyr pr. m³ rensset vann etter måler:
kr. 30,05

Minstegebyr pr. boenhet/næringsvirksomhet/offentlig virksomhet eller tilsvarende:
kr. 4870

Vannavgiften varierer etter forbruk og antall personer i husholdningen. Se vedlagt faktura for detaljer.

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 061 435 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 245 738 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

VDenne koselige eiendommen ligger solrikt og barnevennlig til på Neskollen, et hyggelig boligområde i Nes kommune, sentralt plassert mellom Årnes og Jessheim. Fra boligen er det kort gangavstand til Neskollen sentrum med dagligvarebutikker, barnehager, barneskole, Romerike International School (1–10 klasse) og idrettshall med fotballbaner.

Neskollen har et aktivt idrettsmiljø med tilbud innen blant annet barnefotball, ski, bordtennis og friidrett i den nye hallen. Området byr også på flotte turmuligheter med kort vei til skog og mark, med tilrettelagte turstier og løypeområder. Turstien til Hvamsætra og badeplassen holder barnevognstandard. Om vinteren prepareres det skiløyper med direkte tilknytning til Neskollen, både på

Øvre Neskollen hvor løypene går helt inn til gressløkka, og nede på jordet hvor sporene følger boligfeltet.

Eiendommen ligger også gunstig til med under 20 minutters kjøring til Gardermoen og omtrent 30 minutter til Oslo. Det er i tillegg gode og jevnlig bussforbindelser mot Jessheim og Gardermoen.

For mer informasjon om Neskollen og Nes kommune, se kommunens hjemmeside.

Parkering

Eiendommen har en frittstående dobbelgarasje på 39 kvm og to biloppstillingsplasser på gårdsplassen.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 778.5 m²

Eiet tomt på 778,5 m². Tomten er flat og skrånende, og er opparbeidet med plen og variert beplantning. På eiendommen er det en redskapsbod på ca. 6 m².

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eiet

Objektstype: Enebolig

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det er utstedt ferdigattest for enebolig datert 10.05.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Avvik fra byggetegninger:

- Kjøkkenet er flyttet til opprinnelig soverom i 2. etg og er i åpen løsning med stuen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 10.05.2023.

Innhold

Enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom og bad.

Underetasje: Stue, tre soverom, bad, vaskerom og to boder.

Terrasse på 18 m² med utgang fra stuen.

Eiendommen har en dobbelgarasje på 39 m² og en redskapsbod på ca. 6 m².

Areal

BRA - i: 169 m²

BRA - e: 39 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 208 m²

TBA: 18 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses

om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 39 m² Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 83 m² 3 soverom, stue, trapp vaskerom og bad, 2 boder

2. etasje

BRA-i: 86 m² Entré, stue, kjøkken, soverom, trapp og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

18 m² Terrasse/balkong

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Standard Norge har lansert nye og oppdaterte måleregler 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 måleregler 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

Standard

Dette er en innholdsrik og velholdt enebolig over to plan, med en familievennlig planløsning som inkluderer fire soverom, to stuer og to bad. Boligen har en åpen og sosial hovedetasje med utgang til to balkonger, og en mer privat underetasje med soveromsavdeling og en ekstra stue med utgang til hagen.

Entré:

Fra et overbygget inngangsparti kommer du inn i en innbydende entré. Her er det god plass til å henge fra seg yttertøy. Sikringsskapet med automatsikringer er plassert her.

Kjøkken og stue i 1. etasje:

Hovedetasjen har en åpen og sosial planløsning.

Kjøkkenet har profilerte, malte eikefronter og en praktisk kjøkkenøy som skaper et naturlig skille mot spiseplassen. Innredningen er utstyrt med integrert mikrobølgeovn, koketopp, komfyr og oppvaskmaskin, og det er avsatt plass til et side-by-side kjøleskap med vanntilkobling. Fra kjøkkenet er det åpen løsning inn mot en romslig stue med god plass til både spisebord og sofagruppe. Rommet har en peisovn som gir ekstra varme og hygge.

Balkonger:

Fra stuen er det utgang til to separate balkonger på til sammen 18 m². Begge er levert med terrassebord i kompositt og rekkverk i glass og aluminium.

Soverom i 1. etasje:

I tilknytning til stuen ligger et soverom som egner seg godt som gjesterom, kontor eller hovedsoverom.

Bad i 1. etasje:

Badet i denne etasjen er fra byggeåret og har baderomsinnredning med servant, toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører.

Underetasje:

En lakkert, åpen tretrapp leder ned til underetasjen. Her finner du en ekstra stue, tre soverom, et bad og et separat vaskerom.

Stue i underetasje:

Stuen i underetasjen er et lunt og koselig rom, ideelt som TV-stue eller lekerom for barna. Også her er det en peisovn.

Tre soverom:

Underetasjen har tre gode soverom som ligger samlet, adskilt fra de sosiale sonene i etasjen over.

Bad i underetasje:

Hovedbadet er romslig og utstyrt med baderomsinnredning med servant, toalett og et badekar med dusjgarnityr.

Vaskerom:

Et praktisk og funksjonelt vaskerom med egen innredning med skap, benk og utslagskum i stål. Det er opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk. Rommet huser også boligens varmtvannsbereder fra 2025.

Overflater:

Gulvoverflater: Parkett og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Takess.

Lagring:

Eiendommen har svært gode lagringsmuligheter. En frittstående dobbelgarasje på 39 m² har to leddporter med automatisk åpner. I tillegg er det en redskapsbod på ca. 6 m² og to innvendige boder i underetasjen. Det er også biloppstillingsplasser på egen gårdsplass.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelse/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklærings skjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tore Haugstulen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklærings skjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Montering av skap og vask på vaskerommet. Byttet ut rørsystem. Demontering av tidligere vifte/varmtvannssystem. Montering av ny vifte og ny varmtvannsbereder.

Firmanavn: Romerike bad AS og SL VVS AS

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei.

Er arbeidet byggemeldt?

Nei.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Bytte vannlås på kjøkken, montering av oppvaskmaskin og nevnt vaskerommet.

Firmanavn: Romerike Bad AS

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

Ja.

På en side av eiendommen er det en mur mot terreng hvor det har vært noe innfall av jord. Forholdet var slik da vi kjøpte boligen.

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

Ja.

Faglært arbeid:

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av stikk, lamper, installasjon av varmepumpe, installasjon av elbillader, Nevnt bytte av vifte.

Firmanavn: Elektriker Bekkevold, Inselo, Ivatek, Årnes elektro As, SL VVS AS

Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.

Installert Zaptec i 2025.

Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:

- Ny varmtvannsbereider (200 liter) installert, utført av Romerike bad AS og SL VVS AS.
- Ny strømmåler montert, samsvarserklæring foreligger.
- Installert ny vifte, utført av Romerike bad AS og SL VVS AS, samsvarserklæring foreligger.

- Installert elbillader (Zaptec), samsvarserklæring foreligger.

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 03.03.2026.

Bygning:

Enebolig oppført i 2001 i to etasjer over sokkel. Grunnmuren er oppført i støpt betong og betongelementer, med betong og lettklinker (Leca eller lignende) i kjeller. Veggkonstruksjonen er i tradisjonelt bindingsverk, antatt isolert og med vind/dampspærre, utvendig kledd med stående, overflatebehandlet panel. Huset og garasjen ble sist beiset i 2018/2019. Etasjeskillet er et tradisjonelt trebjelkelag, antatt bygget etter byggeskikk på oppføringstidspunktet, uten kjente detaljer om isolasjon. Gulv mot grunn er et støpt betongdekke på antatt kultet grunn. Det antas at drenering er utført med drenerør av plast, grunnmursplate og drenerende masser. Det er en støttemur med betongstein. Byggegrunnen er ukjent.

Tak:

Taket er et saltak med prefabrikkerte w-takstoler, teknet med takstein fra byggeår. Undertaket er av rupanel, med vindskier og gesims i treverk. Det er innblåst isolasjon på loftet. Takrenner og beslag er i lakkert metall.

Pipe/Ildsted:

Det er en pusset elementpipe med en peisovn.

Vinduer:

Vinduene har 2-lags isolerglass i trekarm fra byggeår. Rømningsvinduer i underetasjen er skiftet etter byggeår.

Dører:

Innvendig er det profilerte dører, hvorav én med glass. Ytterdøren i 1. etasje er en isolert, fabrikkmalte dør med glassfelt. Det er tre malte balkongdører i trekarm med isolerglass. En tofløyet balkongdør i 1. etasje er skiftet

etter byggeår.

Trapper/adkomst:

Innvendig er det en lakkert, prefabrikkert åpen tretrapp.

Balkong/terrasse:

Fra stuen er det utgang til to balkonger på til sammen 18 m², hver på ca. 9 m². De har terrassebord av kompositt og rekkverk i glass og aluminium.

VVS-installasjoner:

Vannrør er en kombinasjon av kobber og plast i et rør-i-rør-system, for det meste fra byggeår. Avløpsrør er i plast og er delvis skjult. Varmtvannsberederen på 200 liter er fra 2025.

Ventilasjon:

Boligen har mekanisk avtrekk. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over koketopp med uttak til vegg/over tak.

Tekniske detaljer:

Boligen oppvarmes med elektriske varmekabler, peisovn, varmepumpe og panelovner. Det er montert pulverapparat og røykvarslere med batteridrift.

Redskapsbod:

Redskapsbod på ca. 6 m². Den er punktfundamentert og oppført i enkelt plankelaft, med saltak og tekking.

Garasje:

Frittstående dobbelgarasje fra 2008 på støpt dekke av betong. Bygningen har tradisjonelt reisverk av tre, utvendig kledd med panel, og saltak med takstein. Den har to leddporter med automatisk åpner og en egen inngangsdør. Innvendig er det betongdekke og åpent reisverk.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskapet er plassert i entreen, med automatsikringer og skjult anlegg. Anlegget er på 400 V, med 40 amp hovedsikring og 16 fordelerkurser. Ny måler er montert.

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

- Ja 2025

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

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- 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. 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.

- Bad 1. etasje - Overflater | Målt fall utenfor dusjsonen: 1:100. Målt fall i dusjsonen: 1:50. Målt høydeforskjell terskel/slukrist: 12 mm. Eventuell membranoppkant ved døren: 10-15 mm. Gulvet tilfredsstillende ikke dagens krav om fall mot sluk. 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.

- Bad 1. etasje - Membran, tettesjikt og sluk | 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. 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.

- Bad underetasje - Membran, tettesjikt og sluk | 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. 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.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Vaskerom underetasje | Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. Enkel fuktindikering viser ikke noe unormalt. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad

ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygnings sakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Øvrig informasjon

Adresse

Orionvegen 22, 2165 HVAM

Gnr. 79, bnr. 139, ideell andel 1/1
i Nes kommune.

Selger

Edvin Grant Langseth og Kine Bendos Engesvoll

Sameie

Sameiets forsikringsselskap: Dagens eier holder eiendommen forsikret frem til overtakelse.

Energimerke

Energikarakter: C

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut, skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Selger har fylt ut fullstendig energiattest, som er lagt ved salgsoppgaven. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Oppvarming med elektriske varmekabler, varmepumpe og panelovner. Boligen har også peisovn.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til frittliggende småhus (feltnavn B2.2.16) i henhold til Bebyggelsesplan Boligfelt B2.2, Neskollen (plan-ID 99/05046), vedtatt 21.03.2000. Tillatt grad av utnyttning for feltet er 24 % BYA (bebygd areal).

Eiendommen omfattes også av Endret reguleringsplan for gnr. 79 bnr. 17 m.fl., Neskollen på Bøleråsen (plan-ID 98/00119), vedtatt 27.04.1999. Bebyggelsesplanen er en detaljering av denne overordnede planen.

I kommuneplanens arealdel er eiendommen avsatt til boligbebyggelse.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

2001/6312-2/9 16.07.2001 ERKLÆRING/AVTALE

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rettighetshaver Nes kommune

Bestemmelse om garasje/parkering

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

(Oppr. tgl. gnr. 79/23 dbnr. 2068/00)

Med flere bestemmelser

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeholdt i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige

kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er et pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran for eksempel tinglyste banklån på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og avløp.

Eiendommen er tilknyttet privat vannverk.

Utleie

Adgang til utleie: Bolig med én boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling på eiendommen.

For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Diverse

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn. Ta kontakt med eiendomsmegler dersom det er spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort tilstand.

Kontrakts-

grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og

selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig

av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun

unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 59 900,00

Grunnpakke bolig info**husk kr 5 700,00

Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm kr 24 850,00

Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 9 900,00

Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00

Visnings-/overtagelseshonorar pr. stk. kr 3 500,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 28 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 147 575,00 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

Tlf: 923 02 030

Meglerforetaket

Emera No2 AS

Organisasjonsnummer 934963407

Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO

Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

09.03.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

ORIONVEGEN 22

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260068	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kine Bendos Engesvoll	Edvin Grant Langseth
Gateadresse	
Orionvegen 22	
Poststed	Postnr
HVAM	2165
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2025
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	1
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260068

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KBE, EGL

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av skap og vask på vaskerommet. Byttet ut rørsystem. Demontering av tidligere vifte/varmtvannssystem. Montering av ny vifte og ny varmtvannsbereider.

Arbeid utført av

Romerike bad AS og SL VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte vannlås på kjøkken, montering av oppvaskmaskin og nevnt vaskerommet.

Arbeid utført av

Romerike Bad AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

På en side av eiendommen er det en mur mot terreng hvor det har vært noe innfall av jord. Forholdet var slik da vi kjøpte boligen.

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av stikk, lamper, installasjon av varmepumpe, installasjon av elbillader, Nevnt bytte av vifte

Arbeid utført av

Elektriker Bekkevold, Inselo, Ivatek, Årnes elektro As, SL VVS As

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

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

Beskrivelse

Installert Zaptec i 2025

- 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, tømmerarbeid 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
- 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
- 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

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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 næringsseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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 avhendingsloven § 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 overtakelse. 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 næringsseiendom, 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kine Engesvoll	8ed87b0515d977fcee41d 64c6f690e91f5352bf7	05.03.2026 12:56:46 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Edvin Langseth	ba5c2d47f415ab02e09cd 6749eca376dbdad0b7a	04.03.2026 19:02:17 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260068

- 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>

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 integreert.

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 etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

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 befarng 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:	79	Bruksnr:	139	Festnr:
Seksjonsnr:	0	Andelsnr:	Leilighetsnr:		
Byggeår:	2001				
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 tekkt 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 kultet 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 stålrum med ett-greps blandebatteri. Integriert mikrobølgeovn, koketopp og komfyr, oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk over koketopp. Plass til side by side kjøleskap med vannilkobling. 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 inspisert fra bakkenivå og kontrollen er begrenset av dette. Generelt er luftehatter og takbeslag ekstra utsatt for skader. For å forebygge vannlekkasjer bør pipebeslag og ventilasjonssetter ha jevnlig ettersyn og nødvendig vedlikehold.

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

Besiktigelse fra lofts Luke. Det er innblåst isolasjon. Ikke adkomst på kryptloftet. 3-lags isolerglass med malte karmar.

Fabrikk malt ytterdør med glassfelt. 3 stk Malt balkongdører 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 taksmannens 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 byggteknisk 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 arealstandard (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		

Kommentar til arealberegning

HVORFOR MÅLER VI ETTER NYE OG GAMLE MÅLEREGLER?

Standard Norge har lansert nye og oppdaterte målereglere 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 målereglere 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, plattung



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, plattung	TG-1
Ingen merknader til balkong, terrasse, plattung	

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

Rønningsvinduer 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 musetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
<p>Tradisjonelt bindingsverk bygd etter byggeårets krav og norm. Antatt isolert og med vind/dampspærre. Utvendig kledd med panel som er overflatebehandlet.</p> <p>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</p> <p>Vurdering av avvik:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. <p>Tiltak</p> <ul style="list-style-type: none"> • Det er ikke behov for utbedringstiltak. <p>Holdes under oppsikt.</p>	

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 Taktekkning

Type tekkning	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 taggjennomføringer?	Nei
Har tekkningen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekkning	TG-1
ingen merknader til taktekkning.	

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 nivelleringslasere 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 kontrollert
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. Integrrert 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

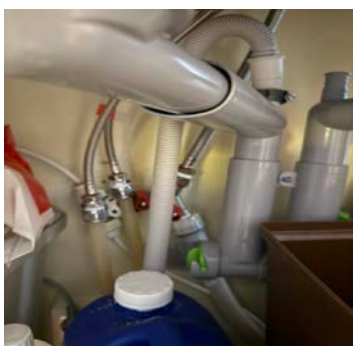
Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold 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 rørligger 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, branntiløp 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 foreklede 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
<p>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.</p>	

6.24 Våtrom: Bad i 1etg



Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Flislagt bad levert fra utbygger. Bad fra byggeår. Det er ikke fremvist noe dokumentasjon. Ellers ukjent utførelse på underliggende konstruksjon. Baderomsinnredning med servan og ett-greps blandebatteri. Wc og dusjhjørne med innfellbare glassdører.</p>	
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 tilfredsstillende ikke dagens krav om fall mot sluk (alternativ 1, og 2 under).

KRAV TIL FALL MOT SLUK:

Kravet i tek 17 (gjeldende forskrift på befaringsstidspunkt) 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/byggeteknisk-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 blandebatteri.
Mekanisk avtrekk.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne 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 sluket?

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 blandebatteri.

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 rørføring 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

DnB NOR

TINGLYST
DAGBOKNR.: 1.006.439
15 DES. 2008
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING

om rettigheter og plikter for eiere av tomter/boliger på Neskollen,
fatsatt 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 hovedledningene 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 Himmer

Oslo, 4 nov 2008
for DnB NOR Eiendomsutvikling AS

(hjemmelshaver)

TINGLYST
DAGBOKNR.: 1.006.439
15 DES. 2008
STATENS KARTVERK
Gerd Ragnhild Løise Saksbehandler

kontrakt/Neskollen.erkl/rs

g) Ferdigstillelse av idrettshall

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

h) Ferdigstillelse av nærmiljøanlegg

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

i) Ferdigstillelse av dagligvarebutikk og kafé.

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

NES KOMMUNE**BESTEMMELSER FOR BEBYGGELSESPLAN****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	GS2-2.2.1 - GS2-2.2.3
Friområde	F5-2.2.1 - F5-2.2.6
Fareområde	
- høyspenningsanlegg – trafo	T1 - T3

Spesialområde	
- frionråde 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	L.2.2.1 - L.2.2.17
- 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 etasjental for bolig og garasje for hver tomt på bebyggelsesplanen skal anses retninggivende. I tillegg gjelder høydebegrensninger gitt i § 5a) i reguleringsbestemmelsene til endret reguleringsplan for gnr. 79 bnr. 17 m. fl., Neskolle 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 etasjental for bolig og garasje for hver tomt på bebyggelsesplanen skal anses retninggivende. I tillegg gjelder høydebegrensninger gitt i § 5a) i reguleringsbestemmelsene til endret reguleringsplan for gnr. 79 bnr. 17 m. fl., Neskolle på Bøleråsen. Tekst på planen angir også etasje / coter for ferdig gulv og ferdig terreng.

R1 – R55

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

I tilknytning til uteppholdsarealer på begge sider av leilighetene i rekkehusene, tillates oppført i eiendoms grense 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 oppholdsone 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 forstøttingsmurer 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 uteppholdsarealer, gangarealer, lekearealer, andre fellesområder, forstøtninger, gjerdet 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 FELLESONRÅDER.

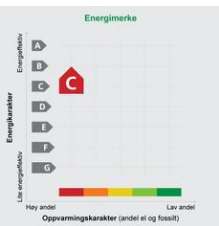
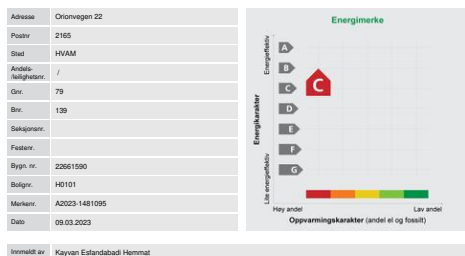
- Felles avkjørsel FA2.2.1 – FA2.2.11 er felles for tilgrensende tomter og anlegg.
- Felles parkering / garasje P2.2.1 – P2.2.3 er felles for rekkehus (R) og småhus (S) uten carport.
- Felles lekeareal L.2.2.1 – L.2.2.17 er felles for hele planområdet. Lekeareal skal utrustes og opparbeides i h.h.t. godkjent utomhusplan. Tursti som vist med symbol i plankartet skal innpasse i felles lekeareal.
- 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 Neskolle B4/B5.

00000000

ENERGIATTEST

ENOVA



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energiattest.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklares avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 enkelte tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energiarket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere styring 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 byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BFA:	169
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vinduz:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektristet Varmepumpe
Varmepumpe:	Har ikke informasjon om varmekilde
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljerer varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og legge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommen" 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 "Åpen bruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjembildet "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 tiltaksordninger 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 energitjesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ormvegen 22	Gr: 79
Postnr/Sted: 2165 HVAM	Br: 139
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 09.03.2023 21:28:41	Bygnnr: 22661590
Energimerkenummer: A2023-1481095	
Ansvarlig for energitjesten: Kayvan Estandabadi Hemmat	
Energimerking er utført av: Kayvan Estandabadi Hemmat	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/hormal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukeur 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 luftutskifting (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både in- og mengdestyring vil gi muligheter for behovstyring og dermed energieparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et varmbatteri eller elektrisk varmbatteri.

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. Dessom 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: Reduser inne temperaturen

Ha en moderat inne temperaturen, 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 tåningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av byggspisnåle eller stearnåle). 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 spareduj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til spareduj eller allerede har spareduj kan du ta tiden på fylling av et vaskelbette; nye sparedujer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dessom 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. Ubruyt 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 kjøler 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 energieffektivt enn komfyrten. Tin frossenerret i kjøleskapet. Kjøli- 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 traket og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmvannet 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 strømførbbruk. 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 energifeffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Etendomsrapport (Datakilde: Oppdretter kopi av matrkkelen)
Nes kommune: Grunneiendom 3228-79139

Norkart
Utskriftsdato: 09.10.2024 14:09

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.

Etendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	778.5
Etablert dato	30.05.2001	Historisk oppgitt areal	778.7
Oppdretter dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skjyd	0	Antall telger	1

Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunntorrensning Avtale/Vedtak om graveriv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er annekert Ikke fullført oppmålingsfor. Frist fullføring: _____
 Har festet Jordskifte er krevd Mangel ved matrkkelingskrev Frist retting: _____

Forretninger

Brukslille	Forr.dato	Kom.sakref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstipe	M.ten.dato	Arnen.ref.	Endr.dato	Berente
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	79139
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	01.01.2024
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	79139
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	01.01.2020
Fradeling av grunneiendom	30.05.2001			7923 (-778.7), 79139 (778.7)
Kart- og delingsforretning				

Telger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type telg	X	Y	H	H.telg	Ber. areal	Arealmærknad
Eiendomsdel	6667253.83	629923.14	0	Ja	778.5	

Tinglyste eierforhold

Namn	Rolle	Adresse	Status
ID	Arndt	Poststed	Kjøper
MAHMOODZADEH MAHSA GHAEMI	Hjemmelshaver (H)	Seterstøtta 1	Bosatt (B)
F160569****	1/2	2006-2006.LOVENSTAD	
HEMMAI KAVVAN ESPANDABADI	Hjemmelshaver (H)	Seterstøtta 1	Bosatt (B)
F260569****	1/2	2006-2006.LOVENSTAD	

Adresse

Vegadresse: Orionvegen 22	Adressetilleggsnavn:
Poststed	2165 HVIAM
Grunnkrets	311 Neskolten
Valgkrets	12 NESKOLLEN
	Kirkeseogn
	02070604 Lidenes
	Tettsted
	722 Neskolten

Bygg

Nr	Byggsnavn	Lnr	Type	Byggingstatus	Dato
1	22661590		Enebolig (111)	Ferdigstilt (FA)	10.05.2023
2	300044196		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt bruk (TB)	25.02.2008

NORKART AS, Hoffveien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 1 av 3

Etendomsrapport (Datakilde: Oppdretter kopi av matrkkelen)
Nes kommune: Grunneiendom 3228-79139

Norkart
Utskriftsdato: 09.10.2024 14:09

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

Bygningdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	170
Selvrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	170
Opprinnelseskode	Varlig registrering	BTA Bolig	
Har fest	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilks, privat vannverk	BTA Totalt	
Avlop	Offentlig kloakk	Bebygdet areal	114
Energhilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingsstyper	Annet oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningstatushistorikk

Bygningstatus	Dato	Reg.dato
Planlagt	18.07.2001	01.10.2001
Oppgjøringstilfelle	18.07.2001	01.10.2001
Midlertidig brukstilatelse	19.07.2001	07.03.2008
Ferdigstilt	10.05.2023	26.06.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Orionvegen 22	H0101	79139	170	7	2	2	Kjøkken

Etaser

Etasje	Art. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	86	0	86	0	0	0
L01	0	84	0	84	0	0	0

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

Bygningdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Selvrakminne	Nei	BRA Annet	41
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	41
Opprinnelseskode	Varlig registrering	BTA Bolig	
Har fest	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avlop		Bebygdet areal	
Energhilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingsstyper		Antall boenheter	

Bygningstatushistorikk

Bygningstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	25.02.2008	25.02.2009

Bruksenheter

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

NORKART AS, Hoffveien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 2 av 3

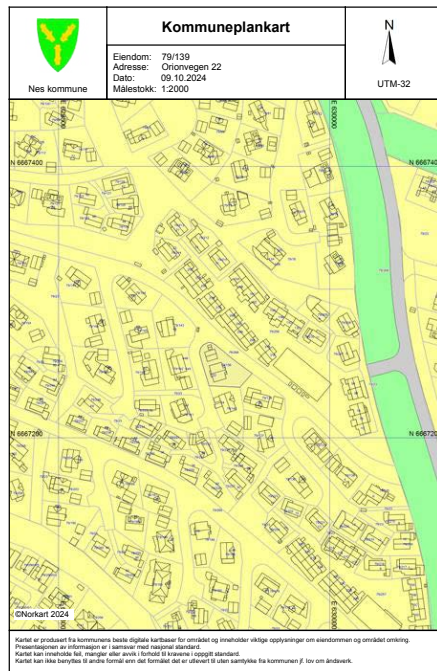
Elendomsrapport (Datakilde: Oppgjøret kopi av matrikkelen)
Nes kommune: Grunneierdom 3238-79/139

Norkart
Utskriftsdato: 09.10.2024 14:09

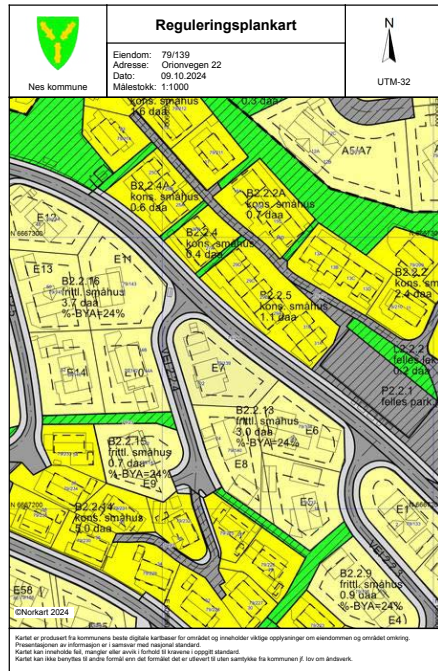
Liknummeret	Orionvegen 22	.	79/139
-------------	---------------	---	--------	---	---	---	---	---	---

Etasje

Etasje	Art. boenh.	BRA Bølg	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bølg	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	41	41	0	0	0



Tegnforklaring	
	Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)
	Boligbyggelse-nåværende
	Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk veg-nåværende
	Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)
	Prioriterte nåværende
	Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv-areal-nåværende
	Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11)
	Angitthensynsone i hensynslenke
	Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL)
	Angitthensynsone
	Feltet for Kommuneplan PBL 1985 og 2008
	Prioriterte
	Planens begrensning
	Grænse for arealformål
	Hovedveg-nåværende



Tegnforklaring	
	Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)
	Intilliggende småhusbebyggelse
	Konsentrert småhusbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (i)	
	Kjøreveg
	Annens veggrunn
	Gang/sykkelveg
	Utsareveg
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)	
	Friområder
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	
	Høyspanningsanlegg (høyspenningslinje, transformator)
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 1)	
	Felles skoleplass
	Felles lekeplass for barn
	Felles grøntanlegg
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Farebegrensning
	Formbegrensning
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Byggetilgrense
	Regulert sentralgrense
	Abu
	Regulerings- og bebyggelsesplan i pådrag

NES KOMMUNE
**REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR
 GNR. 79 BNR. 17 M.F.L., NESKOLLEN PÅ BØLERÅSEN**

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

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

ordfører

§ 1 HENSIKT

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

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:		
- Byggeområder	- boliger, konsentrert småhusbebyggelse	B1, B2
- Byggeområder	- boliger, blokkbebyggelse	B3
- Byggeområder	- kontor/industri	K/I
- Byggeområder	- offentlig bebyggelse	O
- Byggeområder	- offentlig bebyggelse pumpestasjon	OP
- Byggeområde	- sentrumsområde	S
(forretning, kontor, offentlig-/almennytting formål)		
- Offentlige trafikkområder	- kjøreveg	VE1, VEI A
- Offentlige trafikkområder	- gang-/sykkelvei	G/S1 - G/S3

- Friområder - park/turveg F1 - F5
- Spesialområder - frisksone trafikk

§ 4 FELLES BESTEMMELSER

a) Vegetasjon

Vegetasjon som skal skjottes og bevares er vist på plankartet som friområde F1-F5 og i bebyggelsesplaner som fellesarealer for lek og opphold. Eksisterende vegetasjon bør forsvrig 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) Friskt

Terrenget i frisksoner må planeres ned slik at terreng inklusiv eventuell vegetasjon vil ligge i nivå med tilstøtende veger (jf veglovens §§ 29, 30, 31). Innenfor frisksonen er det ikke tillatt å plassere innretninger eller gjenstander (herunder parkering) som vil rase høyere enn 0,5 m over tilstøtende vege. Ved avkjørsler skal friskt være 4 m x antall m tilsvarende skillet km². Friskt 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 fastlegges ved behandling av bebyggelsesplan.

d) Skjerming mot støy

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

e) Grunnforhold

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

f) Gjerdet

Det tillates ikke gjerdet 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 fornyingsbasseng o.l. Plassering av slike skal vises i bebyggelsesplan eller utomhusplan. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk. Veg, fortau og gang- og sykkelveger skal asfalteres eller opparbeides med et hensiktsmessig belegg i spesielle områder.

i) Forsamlingslokale/grendehus

I tilknytning til barneskolen/barnhagen/drettskollhallen 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, foreningsbygg og kontorbygg skal være tilrettelagt for vannbåren varme eller tilsvarende. For industribygg skal bruk av vannbåren varme tilstrebes.

k) Livslopsstandard

Minimum 50 % av boligene skal ha livslopsstandard.

§ 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 byggeområde behandles. Lekearealer som vist i utomhusplan skal være opparbeidet før brukstillatelse for boliger gis.

d) Bebyggelses 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 lengeretning. 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 veien, og inntil 2 meter når garasjen plasseres parallelt med veien. 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 byggemelding behandles. Bygningens 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 viftanlegg, 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, gjerdet eller være innebygd. Midlertidige skur, haller m.v. tillates ikke. Lagring tillates ikke i parkbeltet.

g) Gjerdet

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

h) Bebyggelsesplan og utomhusplan

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

§ 7 SENTRUMSOMRÅDE

a) Tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.

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

b) Bebyggelsesplan og utomhusplan

Før byggemelding behandles skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan som fastlegger fordeling/belaggenhet 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 igangsettingsstillatelse gis skal det foreligge godkjent utomhusplan. Utomhusanlegget skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.

§ 8 OFFENTLIG BEBYGGELSE

a) Bebyggelse

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

b) Bebyggelse OP

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

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

c) Utomhusplan

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

§ 9 OFFENTLIGE FRIMOMRÅDER

a) Bebyggelse eller anlegg

Innenfor felt F1 tillates etablert konstruksjoner og anlegg som vil være en naturlig del av områdets funksjon som leke og aktivitets-område. Planutvalget kan gjøre unntak for bygning eller anlegg som inngår i områdets bruk som frimråder. 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 for brukstillatelse for boliger tillates.

§ 10 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

a) Kanalisert kryss for hovedsamlevei og bussholdeplasser

Avkjørsel for VE1 fra Fv.477/VE1 A skal opparbeides som kanalisert kryss. Bussholdeplasser ved Fv.477/VE1 A skal opparbeides for begge retninger. Byggeplaner for dette skal godkjennes av Statens Vegvesen Akershus før igangsetting kan skje.

b) Kjøreveg, avkjørsler

VE1 i og fremtidig gang- og sykkelveg langs Fv. 477 er avsatt som offentlig område og er åpne for allmenn ferdsel. VE1 i må opparbeides for utbygging kan skje. Det er ikke tillatt å etablere andre avkjørsler enn de som er vist på planen.

c) Fartsdpendende tiltak

Offentlige kjøreveier skal opparbeides med fartsdpendende 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 VE1 1

Kanalisert kryss mellom Fv 477 og regulert hovedsamlevei VE1 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 Rødkryss 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 busssommer

Regulerte busssommer for begge kjøretretninger ved det regulerte kryss mellom Fv 477 og VE1 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. HST 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.		
		Iyld 23/26413		
Ansvarlig søker Eksisterer ikke lenger		Tiltakshaver Kayvan Esfandabadi Hemmat Orionvegen 22 2165 HVAM		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse Orionvegen 22		Gårdnr. 79	Bruknr. 139	Festnr. Seksjonnr.
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: <ul style="list-style-type: none"> - 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 <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

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.

Postadresse
Postboks 114
2151 ÅRNES

Besøksadresse
Rådhusgata 2
2151 ÅRNES

Telefon
+47 66 10 40 00

Kontonr.
8601 41 62811
Org.nr.
938 679 088

E-post
Internett
www.nes.kommune.no

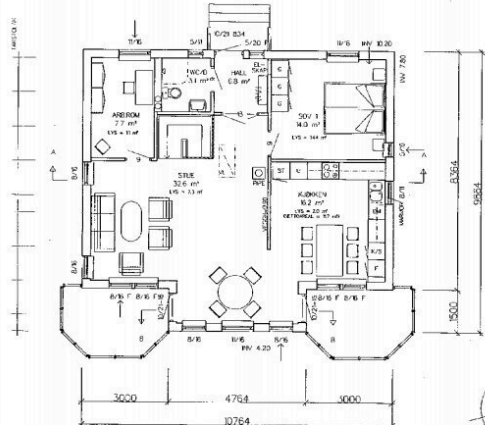
- Dersom det senere skulle vise seg at tiltaket ikke er i samsvar med regelverket, kan det bli krevd retting eller tilsyn.

Med dette anser Nes kommune saken som avsluttet.

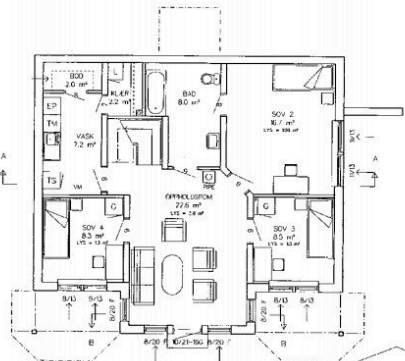
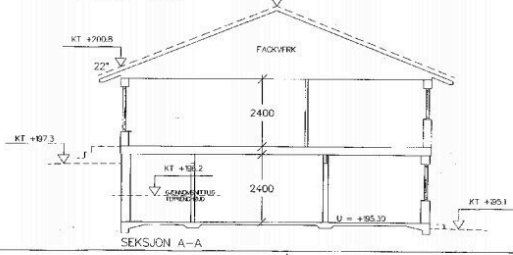
Med hilsen

Paulina Ciepiela
Rådgiver byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

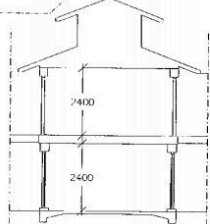


ENIREETASJE
 BYA = 111,9 m²
 BRA I = 85,9 m²
 BRA I tot = 169,6 m²
 ANDEL DØR OG VINDUER I YTTERVEGG = 24%



SOKKELETASJE
 BRA I = 83,7 m²

- VM = VATTENMÅTARE
- FM = FASADATÅRSKAP
- ELC = EL-CENTRAL
- F = FAST FONSTER
- SYNLC BALK
- DOLD BALK
- FONSTER MED MARMORBRANK
- FONSTER MED SMYGLIST, ELL MARMOR
- OM EJ ANNAV ANGES
- BARANDE INNFØRINGS



PL I FONSTER = F30. I VAGG = F30
 UTVANDIGA TRAPPER INGÅR EJ



BT KONSTR. AV GRANSGÅRD AV
 1467 PH
 2000-11-23

REG.	LANT	REDOSTRINNINGS AVSER	SKALA	DATEM
A	B	SEKSIJON KØMPEL M. HØLDER ALDRI DØR OG VINDUER PIPE	ME	2001-01-17
			ML	2000-12-05

BOLIGNIVEST I AS KUNDE: KAYVAN HEMMAT
 NESKOLLEN FELT B2.2 / TOMT E7
 NES KOMMUNE

PLANEN	SEKSIJON	SKALA	1:100
PHD TYP HES	INSTRUKSIJONER	382986-A10	REG. B

Nabolagsprofil

Orionvegen 22 - Nabolaget Neskollen - vurdert av 75 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Neskollen Linje 450, 460, 463	8 min 0.7 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	12 min 9.3 km
Årnes stasjon Buss, tog	12 min 9.3 km
Oslo Gardermoen	24 min

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.) 497 elever, 23 klasser	8 min 0.7 km
Romerike International School (1-10 kl.) 215 elever, 10 klasser	12 min 0.9 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl.) 430 elever, 27 klasser	11 min 8 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 23 klasser	15 min 10.5 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	7 min 4.9 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	15 min 10.7 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Neskollen	10 min
-----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

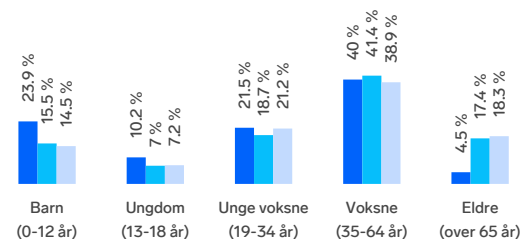
Veldig bra 85/100



Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Neskollen Melkeveien barnehage (1-5 år) 74 barn	7 min 0.6 km
Neskollen Tellusvegen barnehage (1-5 år) 88 barn	9 min 0.8 km
Øvre Neskollen naturbarnehage (0-5 år) 96 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Neskollen Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Coop Extra Neskollen PostNord	10 min 0.9 km



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 naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss



 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 97/100

 **Støynivået**
Lite støynivå 93/100

 **Kvalitet på barnehagene**
Veldig bra 91/100

Sport

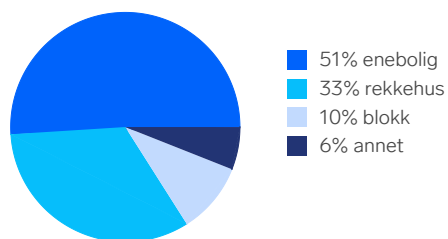
 Neskollen skøytebane-balløkke 6 min 
Ballspill 0.5 km

 Neskollen Idrettspark 9 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand... 0.7 km

 Nes Arena Treningssenter 12 min 

 Spent Årnes 11 min 

Boligmasse



«Gode naboer og samhold.
Passer på hverandre»

Sitat fra en lokalkjent

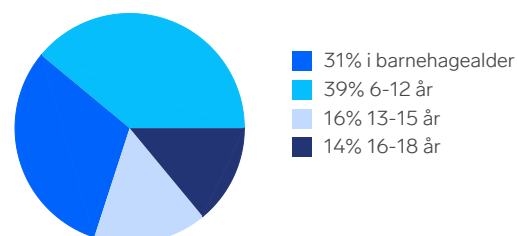


Varer/Tjenester

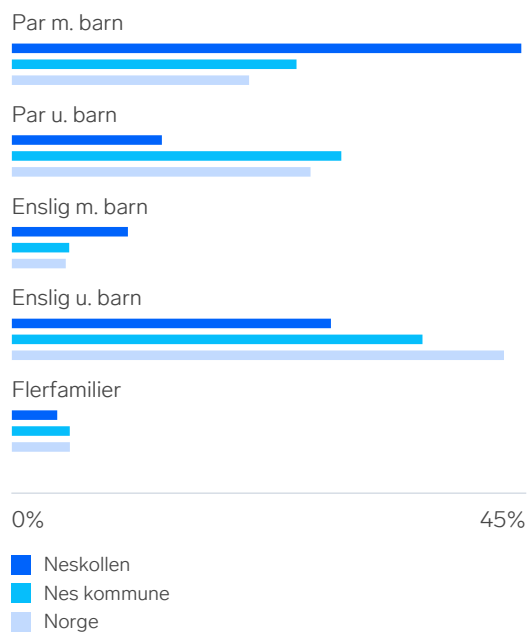
 AMFI Eurosenderet 9 min 

 Vitusapotek Vormsund 9 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

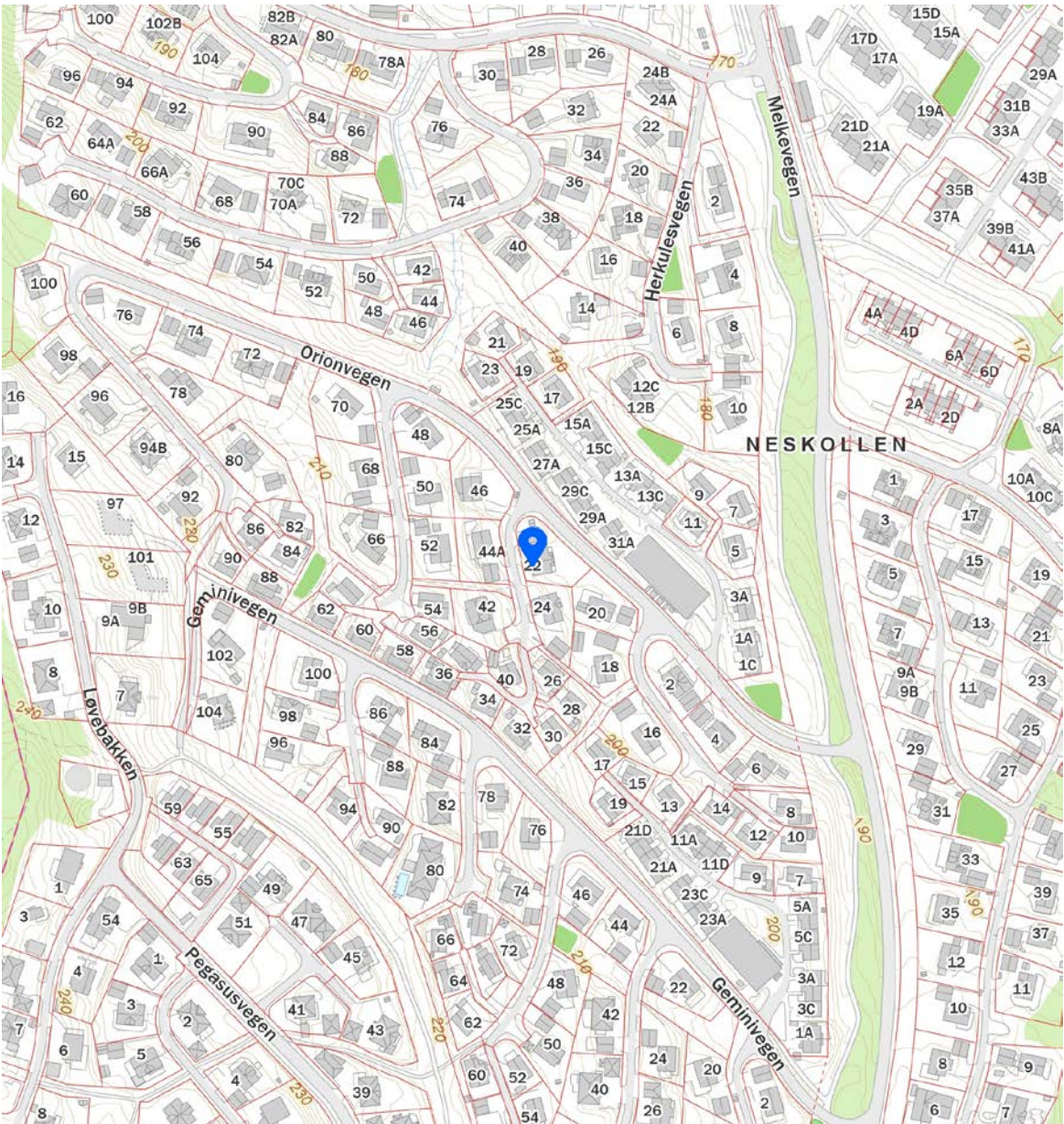
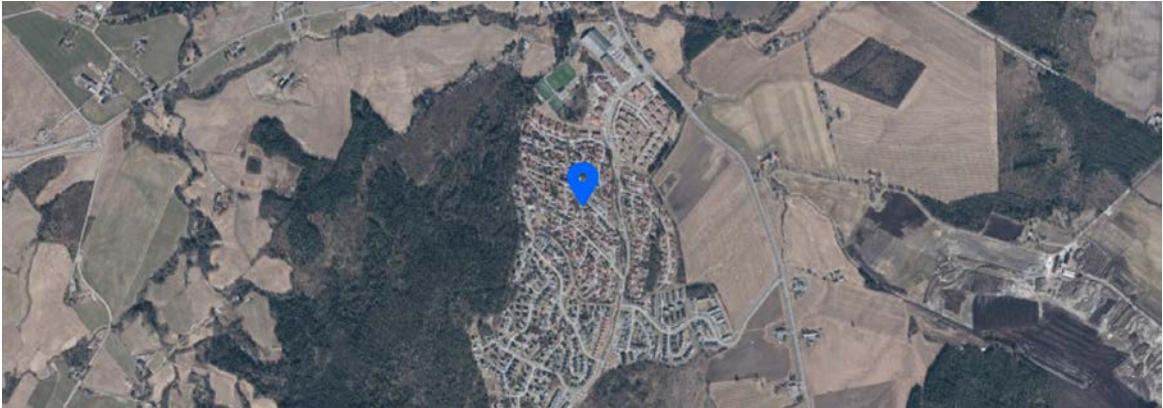


Sivilstand

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



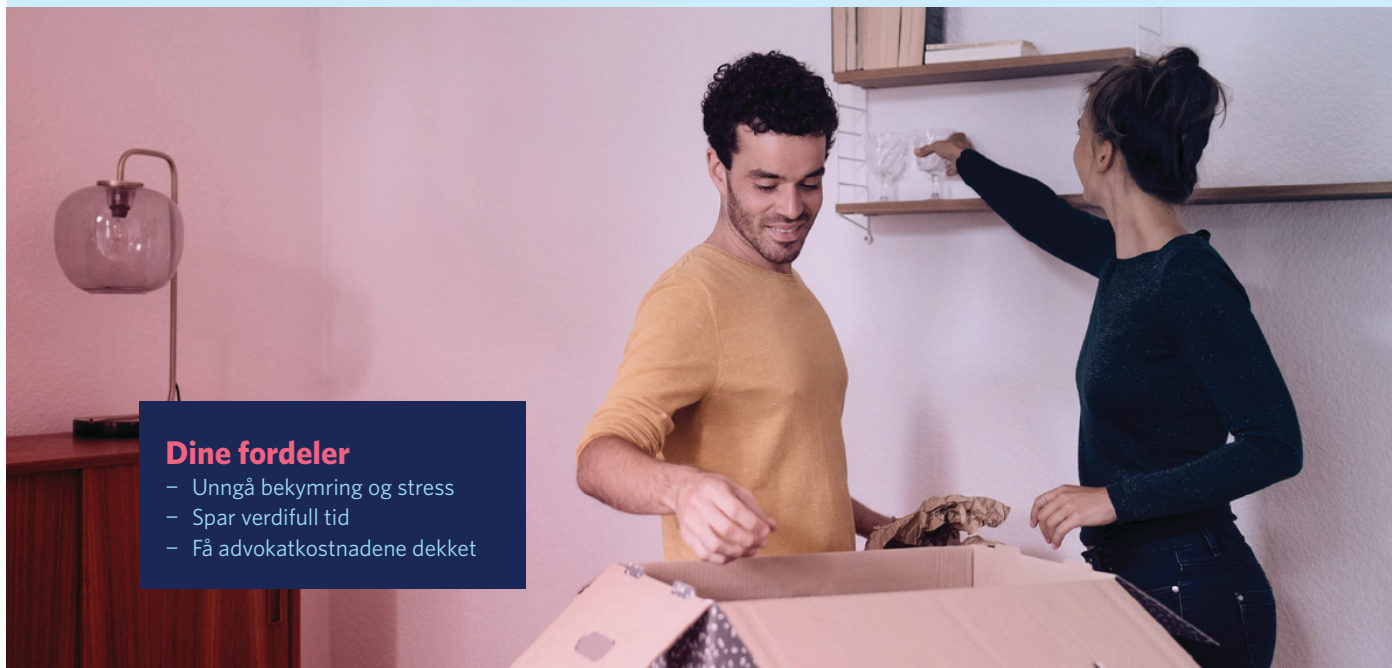
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 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 naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennener og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

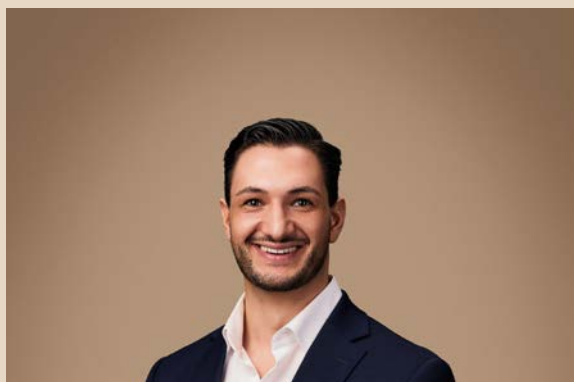
Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Milad Alexander Sabori

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner

milad.sabori@emera.no

+47 923 02 030

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Milad Alexander Sabori
milad.sabori@emera.no
923 02 030

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDI FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.







EMERA

EIENDOMSMEGLING