

Tilstandsrapport

Tomannsbolig

Orionvegen 31B
2165 HVAM
Gnr./Bnr.: 79/256
Nes kommune

Rapportdato: 08.04.2026
Befaringsdato: 18.03.2026
Referansenummer: 15080204

Areal

Tomannsbolig
Bruksareal: 99 m² (BRA-i: 94 m²)

Totalt bruksareal: 99 m² (BRA-i: 94 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Jan Olav Morell-Nielsen
48265459

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når 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 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har 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.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	18.03.2026
Referansenummer	15080204
Meglerforetakets oppdragsnummer	202-26-0030
Hjemmelshaver/selger	Rachida Elaachmiri
Bygningssakkyndig inspektør	Jan Olav Morell-Nielsen
Tilstede på befaringen	Rachida Elaachmiri
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	6 °C
Rapportdato	08.04.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Orionvegen 31B
Postnummer/sted	2165 HVAM
Kommune	3228 - Nes
Gnr./Bnr.:	79/256
Seksjonsnr.	23
Borettslag / Sameie	Eierseksjonssameiet Orionvegen
Tomt	Eiet tomt: 7111 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Tomannsbolig	2001		

Tomtebeskrivelse

Del av tomannsbolig beliggende i Hvam, Nes kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, grus, biloppstillingsplass, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via egen ytterdør fra bakkeplan.

Byggemåte

Bolig oppført i 2001. Grunnmur av betong. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med liggende trekledning samt felter med grunnmursplater. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør med glassfelt. Døren har i tillegg elektronisk dørlås/kodelås. Vinduer med karmer av tre. Balkongdør med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Oppvarming

Oppvarming av boligen skjer i en kombinasjon mellom bruk av panelovner (elektrisk oppvarming), gulvvarme/varmekabler i baderom, og varmepumpe plassert i trapperom/stue.

Boligen inneholder

Underetasje: entré, trappegang, 2 soverom, bad og bod.1. etasje: stue, kjøkken og soverom. Adkomst til terrasse i underetasje fra entré. Adkomst til terrasse i 1 etasje fra stue.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom		Lekkasjesikkerhet	9	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
		Sanitærutstyr og innredning	9	
Tekniske anlegg		Fordelerskap og fordelerstammer	10	
		Varmepumper	10	
		Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	11	Kr 0 - 10 000
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	12	
		Gnagersikring	12	
Yttertak		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	13	
		Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	13	
		Skorsteiner (over tak)	13	Kr 0 - 10 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Tomannsbolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1 etasje	47			47	14
	Stue, kjøkken, soverom.				Terrasse
Underetasje	47	5		52	9
	Entré, trappegang, 2 soverom, bad, bod.	Utebod			Terrasse
SUM	94	5		99	23
	Total bruksareal: 99 m²				

Kommentar til arealmålingen

Boligen disponerer en utvendig parkeringsplass.

Terrasse i underetasje oppmålt til 9 m2 (TBA).
Terrasse i 1 etasje oppmålt til 14 m2 (TBA).

Utebod er oppmålt til 5 m2 (BRA-E). Vegg mot bolig er medregnet i areal.

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.
Underetasje: bad ca 2,33 m. Øvrige rom ca 2,39 m.
1 etasje ca 2,39 m.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert: 17.03.2026.
Godkjent plantegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent fasadetegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Godkjent snittegning	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende "rekkehus", datert: 23.02.2011.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Fremlagt samsvarserklæring datert: 19.10.2022, arbeidene gjelder: "Marius Sigvartsen Harløw - 25.10.2022 11.47.24: Satt opp dekklokk over nettverksboks i vindfang Marius Sigvartsen Harløw - 24.10.2022 12.54.02: Gjort om på lampemontering under overskap kjøkken, montert dekklokk og koblet om bryter på bad . Montere og tilkoble lamper i 1 og andre etasje, montere og tilkoble baderoms vifte allt funksjonstestet. skildesortering av søppel, retur av materiell, dokumentasjon. Marius Sigvartsen Harlow - 18.10.2022 22.14.27: Lagd Kursfortegnelse, telefoner montere og tilkoble ringeklokke, ta hul til dl på bad og p kjøkk montere og tilkoble dl på bad og kjøkk annen div komplitering, utført sluttkontroll målinger og tester på anlegg kompltering av stikk og brytere samt sette opp og tilkoble lampe over kjøkkenbenk komplitere stue, kjøkken og bryterpanel på bad samt å bytte ut 25 A sikkering grunnet 4mm² strekk til platetopp med 20 A komplitere stue og kjakk samt bryterpanel på bad. søke opp tilførsler på kjøkk ordnet sikkeringskap byttet ut sikkeringer plukke fram kompliterings". For vurdering av dokumentasjon og eventuelle tilsynsrapporter tilknyttet elektriske anlegg og komponenter, se rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg».

Rapport

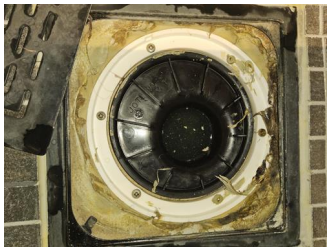
Våtrom

Baderom fra ukjent eksakt årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med sidelys og stikkontakt over servant. Gulvstående baderomsmøbel. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. Varmtvannsbereder plassert i hjørne. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt måling i inspeksjonsluke og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 47,1 prosent, ved 19,1 celsius med duggpunkt på 7,6 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Lekkasjesikkerhet	Det registreres motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, men vurderes ikke til å medføre fare for at lekkasjevann kan renne ut i tilliggende arealer. Foreslått tiltak er lokal utbedring hvis dette vurderes som nødvendig.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Sanitærutstyr og innredning	Det er registrert riss i porselenet til servanten. Konsekvensen er at slike forhold erfaringsmessig skyldes aldersrelatert slitasje eller lignende, men eksakt årsak kan ikke fastslås ved visuell inspeksjon. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk bad

Kjøkken

Innredning fra 2022. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, mikrobølgeovn og kjøleskap med fryser. Mekanisk kjøkkenventilator som drives av separat aggregat plassert på kaldloft. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malt himlingsflate med downlights. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i inspeksjonsluke på bad. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Varmtvannsbereder på ca 200L fra ukjent årstall er plassert på bad. Varmepumpe i trapperom/stue. Mekanisk avtrekksventilator for kjøkken og våtrom, plassert på kaldloft. Opplegg for sentralstøvsuger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder

TG 2	Fordelerskap og fordelerstammer	I fordelerskapet observeres korrosjon på skjøter til rør-i-rør systemets fordelere. Konsekvens er at korrosjon kan svekke materialet, over tid. Eksakt årsak er ikke kjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Varmepumper	Det er ukjent når varmepumpen sist fikk service. Regelmessig service anbefales normalt hvert 2.-3. år for å opprettholde ytelse og levetid. Konsekvens av manglende service kan være forkortet levetid, nedsatt funksjon etc. Foreslått tiltak er at det gjennomføres service for å sikre videre funksjon og avklare dagens tilstand.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Mekanisk ventilasjonsanlegg og tilknyttet utstyr har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom

Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Innerdør med glassfelt mot kjøkken. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Rom under terreng

Underetasjen er innredet og har utlektede vegger. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Malte flater i himling. Profilerte innerdører. Mekanisk avtrekksventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon - Kontroll i lukkede konstruksjoner

TG 1	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ luftfuktighet ble målt til 72,4 prosent, ved 16,5 celsius med duggpunkt på 11,6 celsius. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via takluke og stige. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Gulvet er stedvis kledd med panelbord. Synlige taksperrer. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk - Kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler

TG 1	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
TG 3	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Det registreres fuktskader på taksperre/takstol ved pipe. Fuktinnholdet i treverket ble målt med piggelektroder til 22,8 vektprosent, noe som er kritisk høye fuktnivåer (stikkprøveprinsippet er benyttet). Årsakene til fuktproblematikk er som regel sammensatte, men manglende tetting rundt pipe over tak vurderes som en sannsynlig hovedårsak. Konsekvens av høye fuktnivåer er risiko for uønskede følger som sopp og råteskader, nedbrytning av materialer eller lignende fuktskader. Foreslått strakstiltak er at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge eksakt årsak, omfang, og hvilke strakstiltak som er nødvendige. Følgende sjablongmessig prisanslag gjelder for lokal utbedring, som tetting med egnet fugemasse eller utbedre eksisterende beslag. Opplysningene som gis i dette punktet må ses i sammenheng med opplysninger og vurderinger som er gjort av yttertaket fra utsiden. (Til informasjon: Selger har utbedret utvendig sannsynlig årsak til lekkasje, se ytterligere informasjon under punktet yttertak). Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår. Ingen ildsted.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen

Innvendige trapper

Innvendig trapp med konstruksjoner av tre. Rekkverk av trekonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Støpt gulv mot grunn.
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.
Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.
Det presiseres også at målingen ble gjort mens boligen var møblert, noe som medfører visse begrensninger.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Kjelleretasje - 1 etasje

TG 1	Kjelleretasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. I soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 4 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.
	1 etasje	I trappegang er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. I soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 5 mm.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tre- og betongkonstruksjoner. Ytterkledning av liggende trekledning, samt felter med grunnmursplater.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 1	Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.)	Stikktaking er utført på typiske skadesteder som var tilgjengelig uten bruk av stige. Det ble ikke registrert symptomer på råteskader i de undersøkte områdene. Stikkprøveprinsippet er benyttet.
TG 2	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.
	Gnagersikring	Det er ikke montert tilstrekkelig gnagersikring bak ytterkledningen. Konsekvensen er at gnagere kan komme seg inn bak kledningen og søke etter eksisterende åpninger eller etablere egne åpninger som fører videre inn i boligen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er registrert tydelige tegn eller opplysninger om problemer med gnagere i boligen. Foreslått tiltak er lokal utbedring.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med glassfelt og elektrisk kodelås. Overbygg over entrédør. Terrassedør med karm/ramme av tre fra 2021. Vinduer med karmer/ramme av tre fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av papp/duk. Pusset pipe med pipetopp i metall. Fotbeslag i bly. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Tekking (med tilhørende beslag) - Takrenner og utvendige nedløp - Snøfangere - Takgjennomføringer (takhatter o.l.)

TG 1	Inspeksjonsmulighet	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
TG 2	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertak av pappduk (forenklet undertak) er vurdert til å ha en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende	Vannbord viser begynnende tegn til slitasje og elde, som mosedannelse og malingsavflassing. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert større skader. Konsekvens/foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning hvis videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
TG 3	Skorsteiner (over tak)	Fotbeslaget rundt skorsteinen viser tegn til slitasje og elde, som oppsprekking i tettemasse mellom pipe og beslag. Svekkelser i beslag rundt skorsteiner er et kjent risikopunkt, og er vurdert til å være årsak til lekkasjeproblematikk på kaldloft. Konsekvens er at forholdet kan øke faren for lekkasjer. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for utbedringer eller andre nødvendige tiltak. (Til informasjon: selger informerer om at det er tettet mellom beslag og pipe med egnet fugemasse. Dette vil trolig stanse lekkasjen, men underliggende takstoler som det ble målt forhøyede fuktverdier i bør holdes under oppsikt inntil det er påvist at lekkasjen har stoppet. Sjablongmessig prisanslag gjelder for eventuelle ytterligere arbeider dersom dette blir nødvendig). Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000



Skorsteiner (over tak) - Pipe over tak.

Terrasse / platting

Utgang fra kjøkken til terrasse på 14 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater belagt med terrassebord. Terrassen har følgende; utvendig stikkontakt.
Utgang fra entré til terrasse på 9 m2. Terrasse i trekonstruksjoner. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Terrassen har følgande; Utebelysning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelige for undersøkelser grunnet innkledd med terrassebord fra sidene, noe som gjorde at utførelsen/tilstanden ikke lot seg kontrollere.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i betong (som en del av en sammensatt multimurkonstruksjon). Støpt plate på mark. Det er ikke kjent hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Grunnmur og fundament	
TG 1	Grunnmur og fundament	Grunnmuren er ikke tilgjengelig for undersøkelser på grunn av at overflatene er dekket av utvendig platekledning.

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Synlig utvendig fuktsperre. Enkelte nedløpsrør for takvann er ledet ned i rør, andre er avsluttet over bakkenivå. Skrånende tomt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Alder - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann	
TGIU	Terrengfall fra grunnmur	Deler av terrengfallet kan ikke undersøkes på tilstrekkelig måte, grunnet plassering av terrasse. Konsekvens er at fallforholdene inn mot grunnmur ikke er kartlagt.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger	

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget, for eksempel arbeider gjeldende nyanlegg. En samsvarserklæring skal blant annet dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at det derfor hefter en usikkerhet rundt disse forholdene. Forholdet må kartlegges videre av fagkyndige.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Ja. Eier opplyser om litt løse stikkontakter på bad. Konsekvens er at forholdet kan tyde på underliggende feil og mangler på anlegget. Forholdet må undersøkes videre av fagkyndige.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Det observeres stikkontakter på bad som ikke er tilstrekkelig festet. Konsekvens er at løse eller hengende stikkontakter kan være et tegn på ufagmessig arbeid med den risiko som det medfører for andre skjulte feil og mangler av lignende karakter. Forholdet må kartlegges og undersøkes videre av fagkyndige.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.





Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger som viser boligens romklassifisering, har samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke vært mulig å undersøke.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Nei.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er samsvaret mellom dagens bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. Det anbefales derfor alltid på et generelt grunnlag at dette undersøkes, selv om det ikke er oppdaget åpenbare tegn på ulovligheter.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold

Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 48265459

Egenerklæring

Orionvegen 31B, 2165 HVAM

17 Mar 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Orionvegen 31B	Orionvegen 31B	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Desember 2022

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Har bodd i boligen hele tiden

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

Informasjon om selger

Selger

Elaachmiri, Rachida

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Eneste jeg har opplevd er at tidligere eier har ikke festet stikkontakter i veggen godt nok. Har også montert en ekspansjonstank til varmtvannsbereder.

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2024

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Rørleggeren monterte ekspansjonstank.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo vvs

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Det forelå tidligere et ildsted i boligen. Dette er imidlertid ikke lenger i bruk, og ildstedet er derfor blitt inspisert og avmeldt hos brann- og feiervesenet.

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2023

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er satt opp en lettvegg i stuen for å etablere et ekstra soverom. Veggen er plassert mellom stuen og rommet, og det er montert dør til rommet. Det er montert en glassdør mellom kjøkken og stue. Ved hovedinngangen er det etablert en mellomgang, hvor det også er montert en dør for å skille inngangspartiet fra resten av boligen.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 60352919

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Rachida Elaachmiri	**2026-03-17**

Identification

Rachida Elaachmiri

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Rachida Elaachmiri	17/03-2026 01:51:05	BankID OIDC High

Utskriftsdato: 16.02.2026

Nes kommune

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

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	256	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Orionvegen 31B, 2165 HVAM								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Viser kun eiendomsskatt som faktureres seksjonseier. Andre avgifter kan bli sendt til sameiet.

Takst	1 319 000,00 kr
Skatt	507,00 kr
Bunnfradrag	500 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	09.12.2025
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1.2 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Energiattest



Adresse	
Orionvegen 31B, 2165 HVAM	
Dato for energimerking **19.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-272572**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **22663216**
Gårdsnummer **79**	Bruksnummer **256**
Seksjonsnummer **23**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Tomannsbolig vertikal delt**
Bruksareal **99,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
153,41 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
175,99 kWh/m²	**16 543 kWh**



Orionvegen 31B, 2165 HVAM

Detaljering

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

Orionvegen 31B, 2165 HVAM

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Kommune	Journalnr 00/03780	**Ferdigattest**
NES		**etter plan- bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1**

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
	Orionvegen Sameie v/Jan Fjeldem Orionvn. 1 A 2165 Hvam

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Orionvn. 1, 3, 13, 15, 25, 27, 29 og 31	79	256		1-24

Spesifikasjon

Tilbyggets/byggets art

Rekkehus

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Teknisk sjef	23.01.01	0034/01

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93)

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Årnes	23.02.2011	Irene Andreassen virksomhetsleder

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
Ansv. søker		

Utskriftsdato: 16.02.2026

Nes kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	256	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Orionvegen 31B, 2165 HVAM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 350,53 kr
Eiendomsskatt	827,00 kr
Renovasjon	4 589,04 kr
Sum	**12 766,57 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	3010.20	1/1	0 %	3 010,20 kr	0,00 kr
Matavfall 360 ltr	25%	3 stk	1242.00	1/28	0 %	133,07 kr	0,00 kr
Restavfall 660 ltr	25%	6 stk	5110.38	1/28	0 %	1 095,07 kr	0,00 kr
Papir 660 ltr	25%	6 stk	1636.60	1/28	0 %	350,70 kr	0,00 kr
Avløpsgebyr målt forbruk 25% mva	25%	97 m3	34.86	1/1	0 %	3 652,05 kr	0,00 kr
Fradrag innbet. avløp 25% mva	25%	-74.5 m3	34.86	1/1	0 %	-2 804,93 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	423300 prom	1.20	1/1	0 %	508,00 kr	0,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	2952.28	1/1	0 %	2 952,28 kr	0,00 kr
Avløpsgebyr målt forbruk	15%	97 m3	34.64	1/1	0 %	3 359,89 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag innbet. avløp	15%	-74.5 m3	34.64	1/1	0 %	-2 580,53 kr	0,00 kr
Akonto avløp	15%	187 m3	34.61	1/1	0 %	6 472,06 kr	0,00 kr
					Sum	**16 147,86 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

SAMEIET HEGGEN OG PILENS GARASJEANLEGG

Til sameierne (Heggen- og Pilen borettslag)

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE

Det innkalles på nytt til sameiermøte tirsdag den 19. august 2025 kl 1800 i felleslokalet til Heggen borettslag, Lindebergveien 23 c, Oslo.

Møtet er tidligere forhåndsvarslet.

Saksliste:

A Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Sak 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 medlem til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opptak av navnefortegnelse

1.5 Godkjenning av sakslisten

Sak 2 Valg

Oslo, den 6. august 2025

Sameiet Heggen og Pilens garasjeanlegg

Styret

Styrets innstilling til sakene som skal behandles på årsmøtet den 19. august 2025.

Sak 1 Konstituering

Forslag fremmes på møtet.

Sak 2 Valg

Sameierne har i respektive styrer valgt representanter til sameiet. Representantene presenteres på møtet.

1. Valg av styreleder
2. Valg av 4 styremedlemmer i tillegg til leder
3. Valg av 2 varamedlemmer 1 fra Heggen og 1 fra Pilen

   Totalt 4 fra Heggen og 3 fra Pilen.

SAMEIET HEGGEN OG PILENS GARASJEANLEGG

Til sameierne

INNKALLING TIL SAMEIERMØTE/ÅRSMØTE

Det innkalles herved til sameiermøte/årsmøte onsdag den 26. mars 2025 kl 1800 i felleslokalet til Heggen borettslag, Lindebergveien 23 c i Oslo.

Saksliste:

A Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Forhåndsmelding om møtedag er tidligere sendt eierne.

Sak 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av 1 medlem til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opptak av navnefortegnelse

1.5 Godkjenning av sakslisten

Sak 2 Årsmelding og resultatregnskap for 2024

Sak 3 Fastsettelse av honorar til styret og revisor

Oslo, den 12. mars 2025

Sameiet Heggen og Pilens garasjeanlegg

Styret

Styrets innstilling til sakene som skal behandles på årsmøtet den 26. mars 2025.

Sak 1 Konstituering

Forslag fremmes på møtet.

Sak 2 Årsmelding og resultatregnskap for 2024

Regnskapet viser et driftsresultat på minus kr 54 533 og et årsresultat på pluss kr 52 737.
Revisors uttalelse følger innkallingen.

Forslag til vedtak:
Årsmeldingen og regnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Sak 3 Fastsettelse av honorar til styret og revisor

Forslag til vedtak:

Til styret samlet kr 31 000 og revisor kr 10 658. Beløpene kostnadsføres i regnskapet for 2025.
Styret foretar selv den interne fordelingen av vedtatt honorar.

Årsmeldingen, regnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger innkallingen.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**2 237 337**	**1 768 093**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	52 737	469 244
B. Endring arbeidskapital	**52 737**	**469 244**
C. Arbeidskapital	**2 290 074**	**2 237 337**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	2 385 968	2 307 545
Kortsiktiggjeld	-95 895	-70 208
C Arbeidskapital	**2 290 074**	**2 237 337**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Heggen og Pilens Garasjeanlegg

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	1 513 665	1 532 695	1 468 000	1 465 000
Sum leieinntekt		**1 513 665**	**1 532 695**	**1 468 000**	**1 465 000**
Sum inntekt		**1 513 665**	**1 532 695**	**1 468 000**	**1 465 000**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	146 996	111 625	176 000	204 000
Styrehonorar	2	31 000	31 000	31 000	31 000
Driftskostnad					
Energikostnad		295 420	291 957	302 000	315 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	220 000	225 145	220 000	220 000
Reparasjon og vedlikehold	5	726 974	339 905	980 000	930 000
Revisjonshonorar		10 658	10 179	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		84 553	80 221	84 500	87 000
Andre honorar	6	8 163	4 306	3 000	5 000
Forsikringer		40 500	38 205	40 500	46 000
Andre kostnader	7	3 935	8 707	5 000	6 000
Sum kostnad		**1 568 198**	**1 141 250**	**1 853 000**	**1 855 000**
Driftsresultat		**-54 533**	**391 445**	**-385 000**	**-390 000**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		107 269	77 799	0	0
Netto finansposter		**-107 269**	**-77 799**	**0**	**0**
Årsresultat		**52 737**	**469 244**	**-385 000**	**-390 000**
Overført sameiekapital		52 737	469 244	0	0
SUM OVERFØRINGER		**52 737**	**469 244**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Heggen og Pilens Garasjeanlegg

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	485 000	485 000
Garasjer	3	3 538 705	3 538 705
Sum anleggsmidler		**4 023 705**	**4 023 705**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		12 250	14 703
Kundefordringer		53 511	51 175
Andre kortsiktige fordringer		5 279	1 710
Forskuddsbetalte kostnader		11 027	10 125
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 303 902	2 229 832
Sum omløpsmidler		**2 385 968**	**2 307 545**
SUM EIENDELER		**6 409 673**	**6 331 250**

Balanse 2024 Sameiet Heggen og Pilens Garasjeanlegg

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 313 779	6 261 042
Sum opptjent egenkapital		**6 313 779**	**6 261 042**
Sum egenkapital	8	**6 313 779**	**6 261 042**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	1 749
Leverandørgjeld		95 497	66 864
Annen kortsiktig gjeld		398	1 595
Sum kortsiktig gjeld		**95 895**	**70 208**
Sum gjeld		**95 895**	**70 208**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 409 673**	**6 331 250**

Sted: Oslo Dato: 5/3-2025

Hans Fredrik Amberg
Styreleder

Jarle Tamburstuen Slåen
Styremedlem

Dag Frode Rydland
Styremedlem

Per Røymer Larsen
Styremedlem

Britt Jakobsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3609 Leie parkering	1 221 510	1 284 110
3618 Strøm el-bil	292 155	248 585
Sum	**1 513 665**	**1 532 695**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5360 Honorarer fra lønnssystemet	125 000	94 000
5400 Arbeidsgiveravgift	21 996	17 625
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	31 000	31 000
Sum	**177 996**	**142 625**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Tomter/Eiendom	Garasjer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	485 000	3 538 705
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	485 000	3 538 705
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	485 000	3 538 705
Anskaffelsesår :	1978	1978
Antatt levetid i år :		

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	220 000	220 000
6391 Snømåking/strøing/feiing	0	5 145
Sum	**220 000**	**225 145**

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	299 096	197 890
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	19 000	23 366
6648 Vedlikehold dører og porter	38 409	65 012
6692 Andre reparasjoner og vedlikehold	370 469	53 637
Sum	**726 974**	**339 905**

Note 6 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	8 163	4 306
Sum	**8 163**	**4 306**

Konto 6714 gjelder arbeid med kjøring av lønn, samt fakturering av avregning elbil-strøm.

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	948	959
7773 Omkostninger innkreving	2 985	7 746
7795 Husleietap	2	1
Sum	**3 935**	**8 707**

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	6 261 042	52 737	6 313 779
Sum opptjent egenkapital	**6 261 042**	**52 737**	**6 313 779**
Sum egenkapital	**6 261 042**	**52 737**	**6 313 779**

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Sameiet Heggen og Pilens Garasjeanlegg

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Heggen og Pilens Garasjeanlegg som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: UI808-ZQW7Q-8XLAB-YU1HD-X8LTZ-5PEBC

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UI808-ZQW7Q-8XLAB-YU1HD-X8LTZ-5PEBC

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-03-10 19:44:00 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: UI808-ZQW7Q-8XLAB-YU1HD-X8LTZ-5PEBC

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

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

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

SAMEIET HEGGEN OG PILENS GARASJEANLEGG

ÅRSMELDING 2024

Styret har bestått av:

Leder	Hans Fredrik Amberg	Heggen borettslag
Nestleder	Dag Frode Rydland	Pilen borettslag
Styremedlem	Britt Jakobsen	Heggen borettslag
Styremedlem	Jarle Tamburstuen Slåen	Heggen borettslag
Styremedlem	Per Røymer Larsen	Pilen borettslag
Varamedlem	Gunnar Hafseng	Heggen borettslag
Varamedlem	Ali Asghar	Pilen borettslag

GENERELT

Sameiet består av borettslagene Heggen og Pilen med eierforhold 70,83 % til Heggen og 29,17 % til Pilen. Beregningen utføres i forhold til andeler i borettslagene, Heggen 187 andeler og Pilen 77 andeler.

Av administrative årsaker ledes sameiet av et felles styre, hvor de enkelte styremedlemmer er valgt av respektive sameiere. Respektive sameiere informerer egne andelseiere i form av denne årsmeldingen som vedlegg til egen årsmelding. Denne informasjonen vurderes av styret som tilstrekkelig dersom det ikke er helt andre spesielle forhold som gjør det nødvendig med ytterligere kunngjøring.

Ordinære drift- og vedlikeholdsoppgaver er utført på samme måte som tidligere år. I perioden er det gjennomført ytterligere reparasjoner av det elektriske anlegget i garasjebygget, og noe utvendig belysning langs kjøreveien. Mindre fornyelser og reparasjoner av de tekniske installasjonene foregår kontinuerlig. Lysarmaturer erstattes med nye når de gamle ikke lenger kan repareres.
Delfornying av de elektriske kursene i hoved- og underfordelinger er utført. Det er nye underfordelinger også i det elektriske anlegget i plan 1, 2 og 3.
Det er nytt belegg på utearealene utenfor plan 2 og 3, og montert nye sluk samme sted tidligere år.
Utenfor kjøreportene i plan 2, 3 og 4 er det nye «elefantrister» som drenering, dette er skiftet tidligere år.

Standplass for glasskontainer er plassert ute mellom plan 4 og 5, dette er gjort tidligere.
Inntekter og utgifter som fremkommer i regnskapet er knyttet til ordinær drift og vedlikehold.

HMS/INTERNKONTROLL

Det er i perioden utført egenkontroll på følgende risikoområder: kontroll av bygning, nødlys og elektriske anlegg, inklusiv porter og bommer. El kontroll er også utført av godkjent installatør for elektriske installasjoner, Centrum Elektriske AS.

ØKONOMI

Årsoppgjøret er gjort opp under forutsetning om fortsatt drift. Det vises til vedlagte resultatregnskap for 2024 med noter. Selskapets driftsresultat for perioden viser et driftsresultat på minus 54 533 kroner, og et årsresultat på pluss 52 737 kroner. Styret foreslår at overskuddet tillegges egenkapitalen.

Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter selskapet har, er tatt med i det fremlagte regnskapet. Det har ikke inntrådt vesentlige forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller virksomhetens stilling.

Andel utleide parkeringsplasser varierer av naturlige årsaker ved endrede behov for parkering.

I tidligere årsmeldinger er det gjort kjent at større vedlikeholdsoppgaver de nærmeste årene må utføres med et betydelig tilskudd fra sameierne. Dette gjelder spesielt betongreparasjoner i de eksisterende konstruksjonsdelene, og etablering av beskyttende tiltak fremover.
Katodisk beskyttelse er en variant som sammen med andre detaljløsninger kan være med på å øke levetiden for bygningsdelene. Kostnadsbildet for nødvendige tiltak så langt viser en økonomisk størrelse på et to-sifrert millionbeløp. Leiebeløpene på parkeringsplassene må forventes å øke fremover.

Selskapets styre består av 6 menn og 1 kvinne. Styrets leder er mann.
Styrets sammensetning er et resultat av oppnevning internt i de respektive boligselskaper som utgjør sameiet. I den grad det er mulig, tilstrebes likestilling ved valg av tillitsvalgte i sameiet.
Selskapet har ingen ansatte, og etter styrets vurdering forurenser selskapet ikke det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et selskap av vår type. Garasjebygget er forsikret i If Skadeforsikring NUF, avtale nr. SP586892.

Utsiktene fremover

Det gjøres spesielt oppmerksom på at det innen relativt kort tidshorisont må iverksettes tiltak for å anskueliggjøre tilstanden på garasjebygget. I 2024 er det utført tilstandsanalyser, som fortsetter utover i 2025. Dette er et meget viktig arbeid, for å få en oversikt som belyser skadeutviklingen frem til i dag. Rapporten skal også klargjøre hvilke tiltak som må prioriteres sett fra et sikkerhetssynspunkt. Arbeidet pågår.

I første kvartal 2025 blir det utført sikringstiltak på utsatte bygningsdeler. Gjelder spesielt dragere og opplagringsknaster for disse. Tiltakene utføres ved bruk av dekkestøtter i alle etasjene utenom takene.

Betongskadene er i hovedsak initiert av kloridholdige tilsetninger i forbindelse med produksjonen av elementene. I tillegg er det svært liten overdekning av armeringsjernet. Kombinasjon av klorider, liten overdekning av armeringsjernet, sur nedbør og frostproblematikk, innebærer at enkelte søyler med bærekonsoller og dragere, brytes raskere ned enn det man normalt skulle forvente av tilsvarende bygg. Salting av kjøreveiene vinterstid er en stor bidragsyter til kloridinnholdet i betongen. Bilene er transportøren inn i bygget.
De nevnte skadetypene forventes å vare hele byggets restlevetid. Jevnlige reparasjoner vil være nødvendig.

Å fornye all utvendig belysning på og rundt parkeringsanlegget, inkludert gjesteparkeringen og tilkomstveier, er på arbeidsplanen. Utføres i prioritert rekkefølge med andre tiltak.

Den estetiske omkransingen av bygget er lite tilfredsstillende. Veggskivene står også for tur til å bli byttet ut. Vurderes i forbindelse med betongrehabiliteringen.

Etter styrets vurdering er det kun en meget omfattende rehabiliteringsprosess som kan bedre situasjonen på sikt. Alternativet er å erstatte den elementbaserte delen av bygget med nye. I praksis vil det si å bygge et nytt parkeringshus, hvor de plasstøpte enhetene eventuelt kan beholdes, ettersom de har mindre skader enn de prefabrikkerte enhetene. Ut fra økonomiske betraktninger blir dette neppe aktuelt i overskuelig fremtid.

Endrede rammevilkår fra de regulerende myndigheter kan innebære at nåtidens krav til antall parkeringsplasser må endres. Det kan bety et parkeringshus med flere oppstillingsplasser heller enn færre, eller omvendt. Det pågår for tiden en drøfting i de nasjonale styringsorganer om fremtidig bilhold generelt og elektrifisering av bilparken, blant annet. Høyst usikkert hva konklusjonen blir, om man i det hele tatt klarer å bestemme seg. Et kompliserende ledd i hele vår rehabiliteringsproblematikk er betongkulverten som deler av parkeringshuset hviler på. Under kulverten går dagens T-bane.

Det arbeides videre med å legge til rette for lading av el-biler i parkeringshuset, så langt det er mulig innenfor tilgjengelig kapasitet. Tilbudet er prinsipalt for eiernes private kjøretøyer med subsidiær mulighet for nyttekjøretøy i næringsvirksomhet. Ved knapphet på ladeinfrastruktur må den subsidiære delen fravike plass til de med forrang.

Det avventes klargjøring av eventuelle tilskudd fra kommunale/statlige organer. Det er i dag begrenset tilgang på strøm via eksisterende tilførselskabler. En eventuell utvidelse av kapasiteten er særlig kostnadskrevende, og gjennomføres kun hvis det blir et vesentlig behov for det.

Foreløpig fungerer de midlertidige ladeløsningene greit. En lastbalansert løsning vil sannsynligvis bli etablert før en ny tilførselskabel fra nærliggende trafo blir aktuell.
En ytterligere tilrettelegging og investering av infrastruktur for hjemmelading tilpasset myndighetenes krav, gitt i sameie- og borettslagsloven eller forskrift, eller utviklingen i samfunnet forøvrig, legges til grunn for aktuelle tiltak.

Oslo, 5. mars 2025

SAMEIET HEGGEN OG PILENS GARASJEANLEGG

Hans Fredrik Amberg	Dag Frode Rydland	Britt Jakobsen
Jarle Tamburstuen Slåen		Per Røymer Larsen

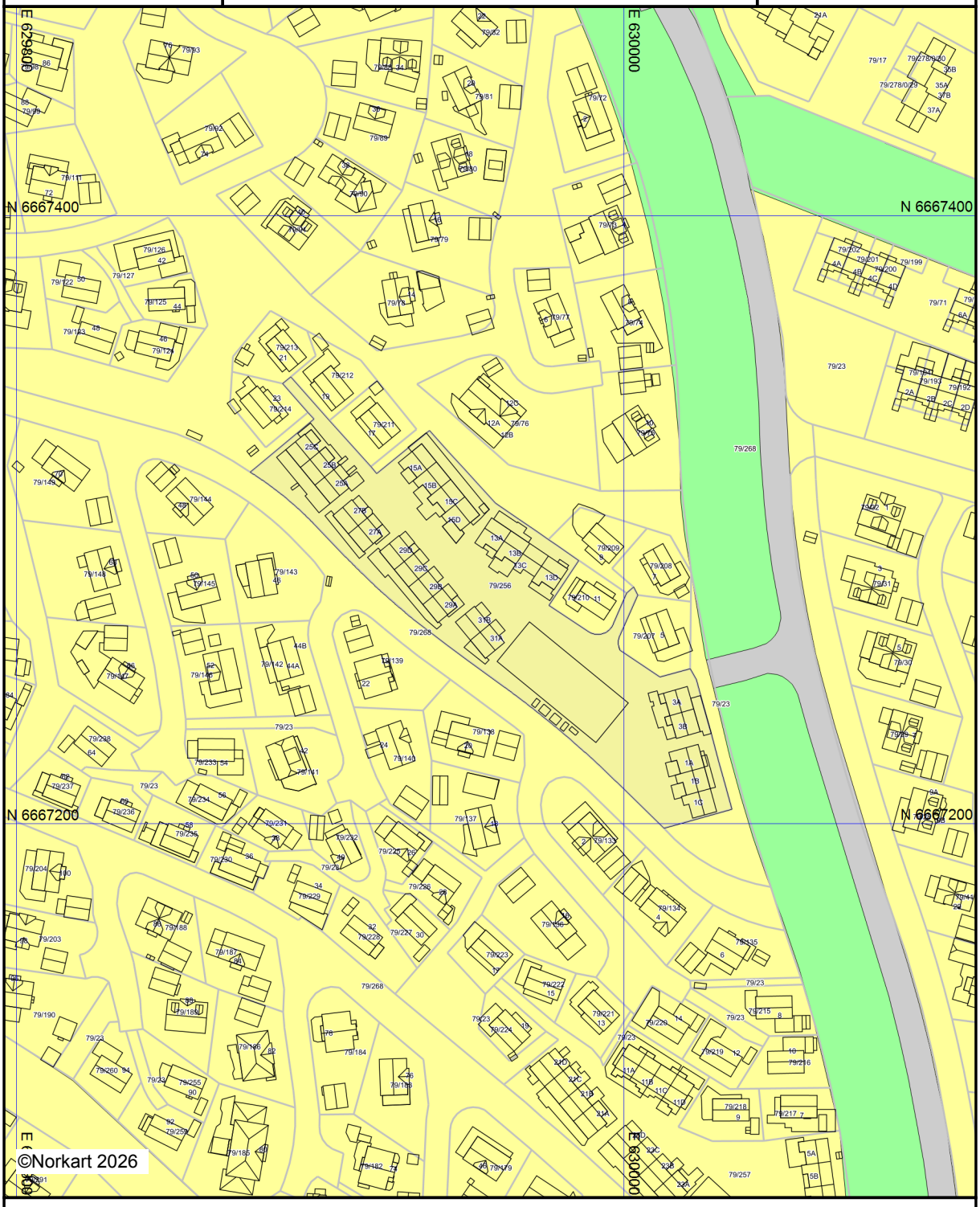
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 79/256/0/23
Adresse: Orionvegen 31B
Dato: 16.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Angitthensynsone - Hensyn landskap

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	12.06.2001	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	95/2280	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	79/256, 79/256/0/1, 79/256/0/2, 79/256/0/3, 79/256/0/4, 79/256/0/5, 79/256/0/6, 79/256/0/7, 79/256/0/8, 79/256/0/9, 79/256/0/10, 79/256/0/11, 79/256/0/12, 79/256/0/13, 79/256/0/14, 79/256/0/15, 79/256/0/16, 79/256/0/17, 79/256/0/18, 79/256/0/19, 79/256/0/20, 79/256/0/21, 79/256/0/22, 79/256/0/23, 79/256/0/24
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	79/256, 79/256/0/1, 79/256/0/2, 79/256/0/3, 79/256/0/4, 79/256/0/5, 79/256/0/6, 79/256/0/7, 79/256/0/8, 79/256/0/9, 79/256/0/10, 79/256/0/11, 79/256/0/12, 79/256/0/13, 79/256/0/14, 79/256/0/15, 79/256/0/16, 79/256/0/17, 79/256/0/18, 79/256/0/19, 79/256/0/20, 79/256/0/21, 79/256/0/22, 79/256/0/23, 79/256/0/24
Seksjonering Seksjonering	12.06.2001			79/256, 79/256/0/23

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ELAACHMIRI RACHIDA F180684*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Orionvegen 31B 2165 HVAM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Orionvegen 31B	H0101	79/256/0/23	95	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Orionvegen 31 B

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22663216		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	23.02.2011

1: Bygning 22663216: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 23.02.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	95
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	95
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	64
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	23.01.2001	04.04.2002	
Igangsettingstillatelse	25.01.2001	04.04.2002	
Tatt i bruk	24.09.2001	04.04.2002	
Ferdigattest	23.02.2011	31.01.2025	34/01

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Orionvegen 31B	H0101	79/256/0/23	95	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	48	0	48	0	0	0
U01	0	47	0	47	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 79/256

Bruksnavn		Beregnet areal	7110.8
Etablert dato	30.05.2001	Historisk oppgitt areal	7113,6
Oppdatert dato	23.01.2024	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad

Eiendomsteig	6667272.69	629955.66	0	Ja	7110.8

Nabolagsprofil

Orionvegen 31B - 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 9.2 km
Årnes stasjon Buss, tog	12 min 9.2 km
Oslo Gardermoen	23 min

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.) 497 elever, 23 klasser	8 min 0.6 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 7.9 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 433 elever, 23 klasser	15 min 10.4 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	7 min 4.8 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	15 min 10.6 km

Ladepunkt for el-bil

Extra Neskollen	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

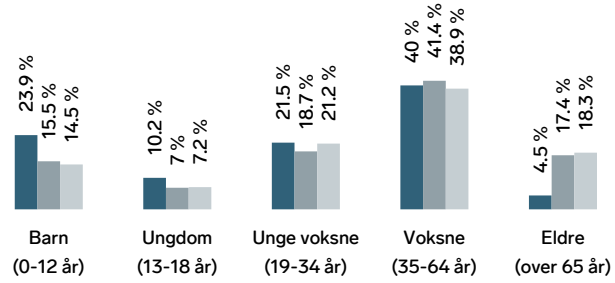
Kvalitet på skolene

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 0.7 km
Øvre Neskollen naturbarnehage (0-5 år) 96 barn	9 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Neskollen Post i butikk, PostNord	6 min 0.4 km
Coop Extra Neskollen PostNord	10 min 0.8 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

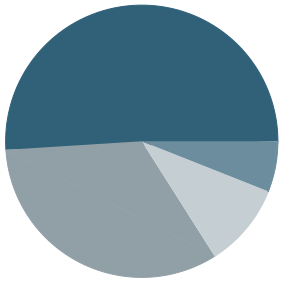
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Sport

Neskollen skøytebane-balløkke Ballspill	5 min 0.4 km
Neskollen Idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	9 min 0.7 km
Nes Arena Treningssenter	11 min
Spenst Årnes	11 min

Boligmasse



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

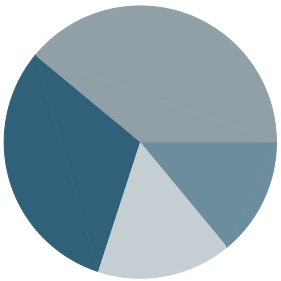
«Gode naboer og samhold. Passer på hverandre»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

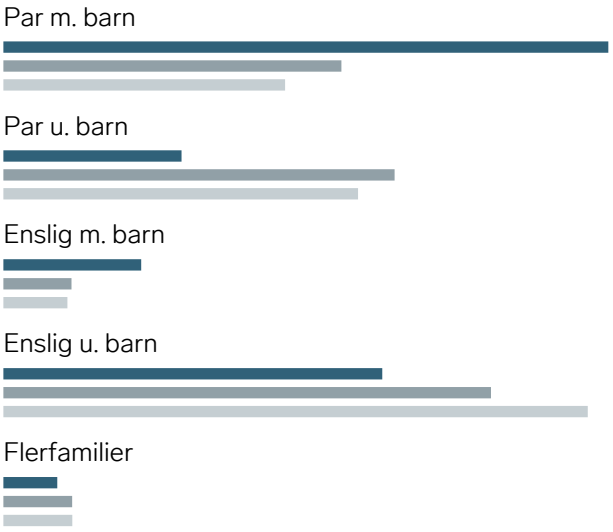
AMFI Eurosenteret	9 min
Vitusapotek Vormsund	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

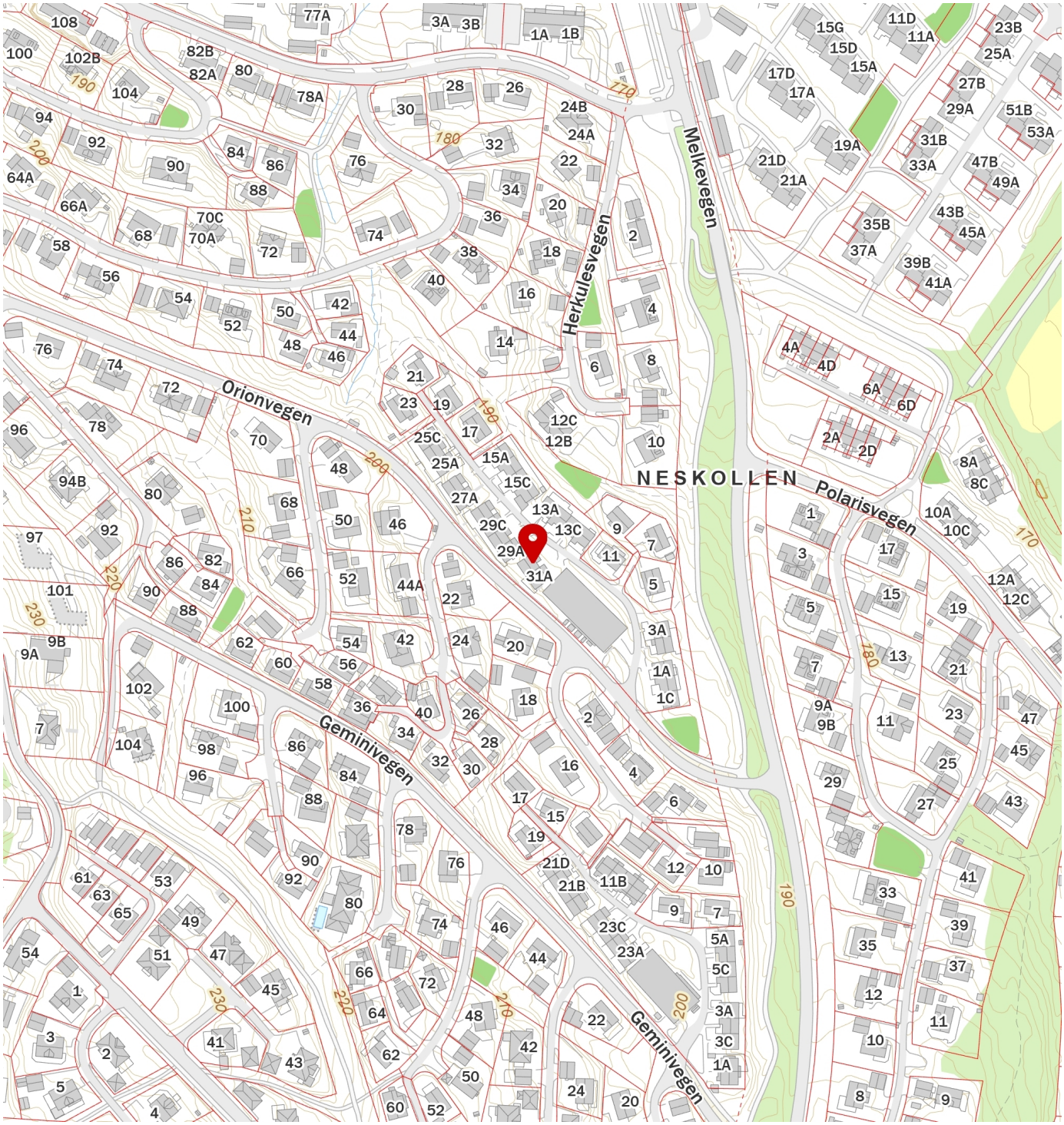


Sivilstand

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

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





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

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

Utskriftsdato: 16.02.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	256	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	23
Adresse	Orionvegen 31B, 2165 HVAM								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2021021
Navn	Kommuneplan for Nes kommune 2024 - 2036
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	19.03.2024
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/532/Planbestemmelser%20kommuneplan%20vedtatt%2019.03.24.pdf
Delarealer	**Delareal** 7 111 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023600011
Navn	Neskollen B2.2
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	21.03.2000	
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/357/023600011.pdf	
Delarealer	**Delareal**	335 m^2
	Formål	Annen veigrunn
	Delareal	1 311 m^2
	Formål	Felles avkjørsel
	Delareal	592 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B2.2.4A
	Delareal	733 m^2
	Formål	Felles parkeringsplass
	Feltnavn	P2.2.1
	Delareal	359 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B2.2.4
	Delareal	232 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Feltnavn	L2.2.2
	Delareal	699 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B2.2.2
	Delareal	166 m^2
	Formål	Felles grøntareal
	Delareal	1 085 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B2.2.5
	Delareal	21 m^2
	Formål	Gang-/sykkelvei
	Delareal	17 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B2.2.3
	Delareal	882 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B2.2.1
	Delareal	680 m^2
	Formål	Konsentrert småhusbebyggelse
	Feltnavn	B2.2.2A

SAMEIET HEGGEN OG PILENS GARASJEANLEGG

Protokoll fra sameiermøte/årsmøte onsdag den 26. mars 2025 kl 1800 i felleslokalet til Heggen borettslag, Lindebergveien 23 c, Oslo.

Saksliste:

A Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Møtet ble erklært for lovlig innkalt.

Sak 1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak: Valgt ble Hans Fredrik Amberg

1.2 Valg av sekretær

Vedtak: Valgt ble Steinar Aarnes

1.3 Valg av 1 medlem til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak: Dag Frode Rydland

1.4 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak: De fremmøtte representantene fra sameierne godkjennes.

1.5 Godkjenning av sakslisten

Vedtak: Godkjennes

Sak 2 Årsmelding og resultatregnskap for 2024

Revisjonsberetningen var sendt ut sammen med innkallingen. Beretningen ble referert.

Vedtak: Fremlagt årsmelding og regnskap for 2024 godkjennes.

Sak 3 Fastsettelse av honorar til styret og revisor

Vedtak: Til styret samlet kr 31 000 og kr 10 658 til revisor.

Styrehonoraret føres i regnskapet for 2025. Styret foretar selv den interne fordelingen av vedtatt honorar.

Hans Fredrik Amberg

Dag Frode Rydland

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 frittliggende boliger	E1 - E62
- med små tomter for småhus	S1 - S51
- og rekkehustomter	R1 - R55
Trafikkområde	
- kjørevei med fortau	VEI 2.2.1, VEI 2.2.2
- kjørevei uten fortau	VEI 2.2.3 - VEI 2.2.12
- gang-/sykkelvei	G/S2-2.2.1 - G/S2-2.2.3
Friområde	F5-2.2.1 - F5-2.2.6
Fareområde	
- høyspenningsanlegg – trafo	T1 – T3

Spesialområde

-	friområde i vassdrag – bekk	FV2.2.1 – FV2.2.3

Felles kjøreareal

-	avkjørsel til boligtomter	FA2.2.1 - FA2.2.11

Felles parkering

-	garasje og parkeringsareal	P2.2.1 - P2.2.3

Felles areal

-	balløkke og nærlekeplasser	L2.2.1 - L2.2.17
-	gangstier og vegetasjonsbelter	F2.2.1 - F2.2.16

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

E1 – E62

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

S1 – S51

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

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

R1 – R55

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

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

R1 – R55, S1 – S8 og S15 – S18.

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

Symbol for nødvendige forstøtningsmurer fremgår av plankartet.

Utomhusplan

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

§ 4 FELLESOMRÅDER.

a) Felles avkjørsel FA2.2.1 – FA2.2.11 er felles for tilgrensende tomter og anlegg.

b) Felles parkering / garasje P2.2.1 – P2.2.3 er felles for rekkehus (R) og småhus (S) uten carport.

c) Felles leke areal L2.2.1 – L2.2.17 er felles for hele planområdet.
Lekeareal skal utrustes og opparbeides i h.h.t. godkjent utomhusplan.
Tursti som vist med symbol i plankartet skal innpasses i felles lekeareal.

c) Fellesareal F2.2.1 – F2.2.16 er felles for hele planområdet.
Arealene skal holdes åpne for gjennomgang.
Tursti som vist med symbol i plankartet skal opparbeides og vedlikeholdes.

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

ooOOooo

Hans Petter Nordby

Fra: Ann-Kristin Nordgaard <akn@eiendomsmeglerne.no>
Sendt: 25. februar 2026 09:46
Til: Hans Petter Nordby
Emne: Bestilling av informasjon/ 202260030/ Orionvegen 31B

Oppfølgingsflagg: Følg opp
Status for flagg: Flagget

Megleropplysninger på Orionvegen 31B, 79/256/0/23 i Nes kommune, vår ref.: 202260030

Vi har fått i oppdrag å formidle salg av ovennevnte eiendom tilhørende:
Selger: Rachida Elaachmiri.

Under henvisning til eiendomsmeglerlovens § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Seksjonseier(e):	
INFORMASJON OM EIENDOMMEN	
Sameiets eiendom gnr./bnr./snr./org.nr 79/256/23/984 618 735	
Tomten er eid/festet? Eid.	
Er det mottatt nabovarsel fra nærliggende eiendommer? Ikke som vi kjenner til. **Hvis ja, hvem har sendt varsel?**	
Følger det særskilte forpliktelser med enheten? Ikke som vi kjenner til. **Hvis ja, hvilke?**	
Sameiets eiendom er forsikret i:	Selskap: Fremtind Forsikring Polisenr.: 6029778 med flere.
FELLESUTGIFTER OG ANDRE KOSTNADER	
Fellesutg. pr mnd	Kr. 1.675.-
Eventuelle restanser pr. dato	Kr. 0.-
Fellesutgiftene inkluderer:	Se vedlagte regnskap for 2025.
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd (hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter)	Renteutgift: 0.- Avdrag: 0.- Driftsutgifter: 1.675.-
Andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene kr./hva? Garasjeplasser, to stk. a kr. 105.- pr. mnd. Faktureres halvårlig.	

Avregnes fellesutgifter av forretningsfører? JA/NEI Nei

Dersom fellesutgiftene er vedtatt endret eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring av disse ber vi om at ny fellesutgift oppgis i kr, samt når ev. endring trer i kraft? ----------

Er det sikringsfond? JA/NEI Nei
Hvis Ja:

Selskap:
Avtalen løper til:
Oppsigelsesvilkår:

LÅN, ANDEL FELLESGJELD OG FORMUE

Andel fellesgjeld pr. dato/kr 9.589.-

Sameiets totale fellesgjeld pr. dato/kr 230.124.-

Vilkår fellesgjeld

Det er ingen felles, rentebærende banklån i dette sameiet.

Bank:
Lånenummer:
Nedbet. dato:
Rentesats:

Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden? JA/NEI

Dersom ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?

Dersom nei, når begynner det å løpe avdrag?

Dersom nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?

Felles formue? JA/NEI Ja

Dersom ja, total formue i kr.? 1.447.254.- pr. 31.12.25.

Dersom ja, andelens andel formue i kr.? 60.302.-

IN-ORDNING

Har sameiet vedtatt IN-ordning? JA/NEI Nei

Hvis ja, har denne andelen benyttes seg av ordningen? JA/NEI
Hvis ja, beløp kr.?

Har IN-innbetalingen pantesikkerhet i borettsl. eiendom? JA/NEI

POSTER TIL SKATTEMELDINGEN

Andeles renteinntekter kr. 830.-

Andeles renteutgifter kr. 0.-

PARKERING OG GARASJE

Medfølger det p-/garasjeplass? To stk. plasser i eget garasjeanlegg.
Dersom ja, type

Dersom ja, hvordan blir kjøper eier av plassen? Den følger seksjonen.

Er det mulig for el-bil lading? Ja

Dersom ja, ev. ekstra kostnad kr. Konf. styreleder vedr. pris.	
DYREHOLD	
Er dyrehold tillatt? Ja **Dersom ja, hvordan praktiseres dyreholdet?** Se husordensreglene avsnitt "Dyrehold"	
GODKJENNELSE/FORKJØPSRETT/UTLEIE	
Er det forkjøpsrett? JA/NEI Nei **Dersom ja, antall dagers forkjøpsrett:** **Foreligger det spesielle forhold knyttet til utprøvingen av forkjøpsretten, og ev. hvilke?** **Er utleie tillatt?** JA/NEI Ja **Dersom ja, vilkår for utleie?** **Kreves styregodkjenning av ny eier?** Ja **Dersom ja, hvor skal søknad sendes?** Team Regnskap Jessheim AS	
GEBYR	
Vil vi få oversendt faktura på ovennevnte gebyrer? Dersom nei, hvilken konto skal benyttes for overføring? Faktura vil oversendes via ehf.	Opplysninger kr. 5.625.- Eierskiftegebyr kr. 1.875.- Ev. andre gebyr kr. 0.-
ANDRE VIKTIGE OPPLYSNINGER AV INTERESSE FOR NY EIER	

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning Vedlagt - jeg kan ikke se at sameiet har et godkjent budsjett for 2025.
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling Vedlagt
- Kopi av vedtekter/husordensregler Vedlagt
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjeld/lån Ikke aktuelt
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier Ingen som vi kjenner til.

Opplysningene bes returnert til avsender snarest mulig, gjerne på e-post

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
Eiendomsmeglerne
Org. nr.: 932 862 484

Ann-Kristin Nordgaard
Kvalitetssjef / Eiendomsmegler
Mobil: +47 90 03 17 47
E-post: akn@eiendomsmeglerne.no

Protokoll fra ekstra årsmøte i Orionvegens Sameie.
torsdag 26.juni 2025

Møtested: Team regnskap

1. Registrering av deltakere: 8 personer + 2 ved fullmakt

2. Innkalling og dagsorden: Godkjent

3. Konstituering:
   Møteleder: Jan O Fjeldem
   Protokollfører: Trond Smedstuen
   Teller: Torkel S Røsten
   Vitner: Tony Berger
   Torkel S Røsten

4. Revidert regnskap sameie: Godkjent
   Husk og gi banken beskjed om økningen.
   Økning med 100kr på fellesutgifter: fra 1 juli 2025

5. Revidert regnskap garasjelaget: Godkjent
   Økning med 20 kr pr garasjeplass. Godkjent fra 1 juli 2025

6. Godtgjørelse til revisor: Godkjent

7. Korigerte Vedtekter for garasjelaget. Godkjent
   Ligger som vedlegg. SMS avtemning.

8. Vitner:
   Jan O Fjeldem
   Jan O Fjeldem

   Tony Berger
   Tony O Berger

Innkalling til ekstra Årsrapport for 2024

Orionvegens Sameie

Møte berammes til torsdag 26 juni

Møte i lokalene til Team regnskap Jessheim as Industrivegen 20 Jessheim

Ny tid kl. 1730 for alle. Både garasjen og Sameiet

1. Åpning:

Registrering av møte deltagere og godkjenning av fullmakter.

2. Godkjenning av innkalling og dagsorden.

3. Konstituering:

Valg av møte leder, protokollfører, protokollvitner og teller.

4. Godkjenne revidert regnskap Sameiet.

5. Godkjenne revidert garasje regnskap.

6. Godkjenne godtgjørelsen til revisor.

7. Godkjenne nye vedtekter for Orionsvegens garasjelag. Hvis ferdig.

Budsjett for 2025 garasje leie

Regnskap oppsett kommer til uken.

Styrets leder

Jan Oddvin Fjeldem

jofjelde@gmail.com

BankID Signing
Diana Berger
2025-06-23

BankID Signing
Jan Oddvin Fjeldem
2025-06-23

BankID Signing
Trond Smedstuen
2025-06-23

Årsrapport for nytt styre og nytt årsmøte for 2024

Styret har denne sammensetningen for 2025 Nes 16.06 2025

Styreleder:

Jan Oddvin Fjeldem. e-post jofjelde@gmail.com

Styremedlemmer:

Diana Berger.

Trond Smedstuen

Vara:

Torkel Røsten

Tor Sandberg

Korrigert: regnskap for 2024 ligger ved.

Korrigert: regnskap Garasjen Ligger ved.

Nye vedtekter Vi tar en gjennomgang av forslaget Team regnskap + styret.

Priser på endevegger her har vi fått 1 tilbud fra ProEntrepenør AS og venter på et til fra Nes Bygdeservice AS denne uken. Dette må styret ta og gå igjennom etter ferien.

Har hatt befaring med Nes bygde service ang vinter og sommer vedlikehold. Her har vi noen utfordringer da vår vei er alt for smal i henhold til dagens standard. Sideveien er bratt og traktor tung med fres montert bak fare for uhell. Mulig at de kan frese den med en snøfreser ved behov + salte. Dette gjelder nr. 5.7.9.og 11 Det samme med p plassene oppe her skal de måke kjørebanen og ut. Alle må sørge for å måke sine plasser enten man bruker dem eller ikke. Plassene skal kun brukes for parkering og ikke lagring av biler. Husk at vi alle har besøk av og til, så sørg for at plassen er ledig til dem. Flytte stein ved 31 A plasseres foran strøkassa, men med nok plass ca. 1 meter til passering. Fjerne grus og singel som ligger utenfor asfalt kant Skal være ca. 25 cm fra asfalt slik at den ligger lavere enn asfalten. Her er det fare for at fresen tar med steiner og blåser den mot vinduer eller personer

Ser at vi må dessverre øke garasjeleien med kr 20.- pr plass pr mnd. fra 1 juli. Denne har ikke vært regulert siden 2021

Jan O Fjeldem	Diana Berger	Trond Smedstuen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

BankID Signing
Diana Berger
2025-06-23
BankID Signing
Jan Oddvin Fjeldem
2025-06-23
BankID Signing
Trond Smedstuen
2025-06-23

Årsoppgjør for

Orionsvegen Sameie

984618735

01.01.2024 - 31.12.2024

Innhold	Side
Resultatregnskap	2
Eiendeler	3
Egenkapital og gjeld	4
Noter	5
Kontospesifisert årsregnskap	6

BankID Signing
Diana Berger
2025-06-23
BankID Signing
Jan Oddvin Fjeldem
2025-06-23
BankID Signing
Trond Smedstuen
2025-06-23

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt		442 800	421 200
Sum driftsinntekter		**442 800**	**421 200**
Driftskostnader			
Lønnskostnad	1, 2	-22 820	-22 820
Annen driftskostnad	3	-231 852	-253 886
Sum driftskostnader		**-254 672**	**-276 706**
Driftsresultat		**188 128**	**144 494**
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		3 441	1 463
Sum finansinntekter		**3 441**	**1 463**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-4	0
Sum finanskostnader		**-4**	**0**
Netto finans		**3 437**	**1 463**
Årsresultat		**191 565**	**145 957**
Overføringer			
Annen egenkapital		191 565	145 957
Sum overføringer		**191 565**	**145 957**

BankID Signing
Diana Berger
2025-06-23
BankID Signing
Jan Oddvin Fjeldem
2025-06-23
BankID Signing
Trond Smedstuen
2025-06-23

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		0	29 569
Sum finansielle anleggsmidler		**0**	**29 569**
Sum anleggsmidler		**0**	**29 569**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Kundefordringer		6 300	33 000
Andre kortsiktige fordringer		62 460	50 438
Sum fordringer		**68 760**	**83 438**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 204 269	1 062 328
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**1 204 269**	**1 062 328**
Sum omløpsmidler		**1 273 029**	**1 145 765**
SUM EIENDELER		**1 273 029**	**1 175 334**

BankID Signing
Diana Berger
2025-06-23
BankID Signing
Jan Oddvin Fjeldem
2025-06-23
BankID Signing
Trond Smedstuen
2025-06-23

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	4	1 188 931	1 111 071
Sum opptjent egenkapital		**1 188 931**	**1 111 071**
Sum egenkapital		**1 188 931**	**1 111 071**
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		57 287	0
Sum annen langsiktig gjeld		**57 287**	**0**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		25 711	29 543
Annen kortsiktig gjeld		1 100	34 720
Sum kortsiktig gjeld		**26 811**	**64 263**
Sum gjeld		**84 098**	**64 263**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 273 029**	**1 175 334**

Neskollen, den 16. juni 2025

Jan Oddvin Fjeldem	Diana Berger	Trond Smedstuen
styrets leder	styremedlem	styremedlem

Resultatregnskap

	Note	jan-des 24	jan-des 23
DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER			
Driftsinntekter			
Annen driftsinntekt			
3600 Inntekt parkeringsplass		65 280,00	65 280,00
3602 Inntekt strøm el-bil		0,00	49 454,67
Sum Annen driftsinntekt		**65 280,00**	**114 734,67**
Sum driftsinntekter		**65 280,00**	**114 734,67**
Driftskostnader			
Annen driftskostnad			
6340 Strøm		99 137,20	55 711,22
6342 Ladeomsetning Elaway		(85 423,80)	(16 304,21)
6601 Ladeanlegg el-bil		0,00	806,84
6696 Vintervedlikehold		41 307,00	30 235,00
6705 Forretningsførsel		35 643,50	29 542,50
6800 Kontorrekvisita		135,00	287,50
6940 Porto		292,50	690,00
7500 Forsikringspremie		19 252,00	15 770,00
7740 Øredifferanser		0,01	0,00
7770 Bank- og kortgebyrer		1 514,50	1 039,50
7790 Annen kostnad		1 178,62	886,60
Sum Annen driftskostnad		**113 036,53**	**118 664,95**
Sum driftskostnader		**113 036,53**	**118 664,95**
DRIFTSRESULTAT		**(47 756,53)**	**(3 930,28)**
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Finansinntekter			
Annen renteinntekt			
8051 Annen renteinntekt		87,05	128,07
Sum Annen renteinntekt		**87,05**	**128,07**
Sum finansinntekter		**87,05**	**128,07**
Finanskostnader			
Annen rentekostnad			
8150 Annen rentekostnad		0,00	45,27
Sum Annen rentekostnad		**0,00**	**45,27**
Sum finanskostnader		**0,00**	**45,27**
NETTO FINANSPOSTER		**87,05**	**82,80**
ÅRSRESULTAT		**(47 669,48)**	**(3 847,48)**
OVERF. OG DISPONERINGER			
Overføringer annen egenkapital			
8960 Overf. annen egenkapital		(47 669,48)	(3 847,48)
Sum Overføringer annen egenkapital		**(47 669,48)**	**(3 847,48)**
SUM OVERF. OG DISP.		**(47 669,48)**	**(3 847,48)**

Balanse pr. 31. desember 2024

	Note	jan-des 24	jan-des 23
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre langsiktige fordringer			
1370 Fordring Orionsvegen Sameie		57 286,85	0,00
Sum ANLEGGSMIDLER		**57 286,85**	**0,00**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Kundefordringer			
1500 Tilgode felleskostnader		52 020,00	8 160,00
1530 Opptjent, ikke fakturert drifts		0,00	56 597,10
Sum Kundefordringer		**52 020,00**	**64 757,10**
Sum fordringer		**52 020,00**	**64 757,10**
Bankinnskudd, kontanter o.l.			
1921 DnB 1202.05.34794		40 622,78	41 561,51
Sum Bankinnskudd, kontanter o.l.		**40 622,78**	**41 561,51**
SUM OMLØPSMIDLER		**92 642,78**	**106 318,61**
SUM EIENDELER		**149 929,63**	**106 318,61**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
2050 Egenkapital		113 237,11	47 200,34
Sum Annen egenkapital		**113 237,11**	**47 200,34**
SUM EGENKAPITAL		**113 237,11**	**47 200,34**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			
2240 Gjeld Orionsvegen Sameie		0,00	29 569,00
SUM LANGSIKTIG GJELD		**0,00**	**29 569,00**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld			
2400 Leverandørgjeld		36 692,52	29 549,27
Sum Leverandørgjeld		**36 692,52**	**29 549,27**
SUM KORTSIKTIG GJELD		**36 692,52**	**29 549,27**
SUM GJELD		**36 692,52**	**59 118,27**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**149 929,63**	**106 318,61**

Jessheim, den 16. juni 2025

I styret for Garasjelaget Orionsvegen

_____	_____	_____
Jan O. Fjeldem	Diana Berger	Trond Smedstuen
Styrets leder	Styremedlem	Styremedlem

BDO AS
Bygdøy allé 2
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøte i Orionsvegen Sameie

Uavhengig revisors beretning

Denne revisjonsberetningen erstatter tidligere avgitt beretning den 20.05.2025 som er trukket tilbake da årsregnskapet for 2024 er endret etter nye opplysninger.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Orionsvegen Sameie.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember2024 • Resultatregnskap 2024 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport for 2024 fra Orionsvegen Sameie.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: QXAUE-H7UXE-EQK3Y-F675A-DBEPG-VUGAQ

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QXAUE-H7UXE-EQIK3Y-F675A-DBEPG-VUGAQ

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

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

Aarvold, Sven Mozart
Statsautorisert revisor
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-06-23 17:44:30 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: QXAUE-H7UXE-EQK3Y-F675A-DBEPG-VUGAQ

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

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

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

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

VEDTEKTER
FOR
ORIONSVEGEN SAMEIE
NESKOLLEN

§ 1

Navn og formål
Sameiets navn er Orionsvegen Sameie. Sameiet består av 24 seksjoner av gnr.79 bnr 256

i Nes Kommune.

Sameiet har til formål å
- ivareta driften av sameiets eiendom
- administrere bruken og vedlikehold av fellesanleggene og fellesarealene
- ivareta alle andre saker av felles interesse.

§ 2

Styre skal melde sameie til foretaksregistret etter bestemmelsene i eierseksjonslovens (sameielovens) §11, 3. ledd.

§ 3

Sameiermøtet
Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Ordinært sameiermøte (årsmøte) avholdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med et varsel på minst 8 dager, og høyst 20 dager.

Sammen med innkallingen, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes til styret senest 10.mars hvert år.

Årsmøtet skal:
(1) Behandle årsrapporten fra styret.
(2) Behandle og godkjenne årsregnskapet.
(3) Fastsette godtgjørelsen til stryret og revisor.
(4) Foreta valg av styremedlemmer og varamedlemmer, samt særskilt valg av styrets leder.
(5) Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med èn stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte med fullmektig, som må være myndig. Fullmektigen skal i så fall legge frem skriftlig og datert fullmakt.

Sameiets revisor velges ved første sameiermøte. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis denne ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameierne.

Det skal under lederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.

Videre kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om endring av vedtektene.

§ 4

Styret
Sameiet ledes av et styre som står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet.
Styret velges av sameiermøtet, og skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer som alle velges for et år av gangen. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmene og varamedlemmene kan gjenvelges. Leder, styremedlem eller varamedlem som selger sin seksjon, plikter å tre ut av styret.

Styret inngår avtale om kjøp av forretningsførertjeneste, tilsettelse av vaktmester og fastsetter dennes lønn.
Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede.
I fellesanliggender representerer styret sameierne, og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§ 5

Disposisjons - og råderett
Ingen kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, utleie og pantsettelse.
Ved salg og utleie av seksjonen plikter sameieren å melde dette skriftlig til styret for registrering.
Sameierne plikter ved fremleie å gjøre leietaker oppmerksom på sameiets vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.
Ved salg av en seksjon plikter selgeren/sameieren å fremlegge nærværende vedtekter for kjøperen og innhente hans vedtakelse av disse som bindende for seg.

Sameierne plikter å følge husordensregler og vedtekter. De er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameierens forpliktelse overfor sameiet. Dersom en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet, kan styret pålegge sameieren å selge seksjonen i henhold til eierseksjonslovens (lov av 24.03.97) § 26.

Tap som er påført sameiet i forbindelse med mislighold kan kompenseres i salgssummen.

Som vesentlig mislighold regnes blant annet at en sameier ikke betaler sin andel av fellesutgiftene etter skriftlig varsel med minst 14 dagers frist for betaling. Følgene av manglende betaling skal fremgå av varselet.

Eier av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgiftene til sameiet og eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 6

Bruk av fellesareal og fellesrom
Bruk og disponering av fellesanlegg og fellesrom er underlagt styrets nærmere bestemmelser.

§ 7

Vedlikehold
Det påhviler sameieren det fulle innvendige vedlikeholdet av seksjonen samt andre rom som hører inn under seksjonen (tillleggsarealer).
Den enkelte sameier svarer også for det utvendige vedlikeholdet av dørene og vinduene som tilhører seksjonen, herunder for eventuelt skifte av disse.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen samt vedlikehold av fellesrom og fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdører til bygningen, er sameiets ansvar.

Skader ved vannlekkasjer fra felles rør eller rør i vegg, er sameiets ansvar.
Ved manglende indre og/eller ytre vedlikehold hos en sameier, kan styret etter 3 måneders varsel la dette utføre for sameierens regning.

§ 8

Drift og vedlikehold av fellesanlegg
Utgiftene til eiendommens drift og vedlikehold fordeles på seksjonene og betales hver måned. Det månedlige à-konto-beløpet fastsettes av styret ut fra årsbudsjettene. Styret kan, om nødvendig, kreve tilleggsinnbetalinger.

Sameiet kan avsette midler til et vedlikeholdsfond. Inntil vedlikeholdsfondet anses tilfredsstillende, innkreves etter styrets skjønn et tillegg stort inntil 10% av årsbudsjettet.

Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av seksjonens størrelse.

§ 9

Sameiernes ansvar utad
For sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameierbrøk (pro rata). Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen 14 dager fra påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er åpenbart at dette ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

§ 10

Skader / forsikring

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, svarer sameierne egenandelen. Egenandel ved innvendig skade som skyldes ytre forhold, dekkes likevel av sameiet.
Skader fremkommet ved uforstandig/uforsvarlig bruk/handling fra den enkelte sameier, betales av sameieren selv.
Den enkelte sameier dekker forsikringen i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredninger.

Bygningsmessige arbeider
Bygningsmessige endringer av eiendommen som påbygging, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan kun skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret og eventuelt sameiermøtet.

§ 11

Boder/Garasjer

Hver seksjon disponerer en bod og har bruksrett til en garasjeplass og biloppstillingsplass på eget bruksnummer. Bruksrett overføres ved salg av seksjonen..

§ 12

Sameiet forplikter seg til å være med i boligfeltets velforening for forvaltning og vedlikehold av alle områder som ikke direkte eies av dette eller andre huseiere, herunder veier, lekeplasser, fellesområder, friarealer og parkeringsarealer. Inntil utbyggingen av alle utbyggingstrinn er ferdig forvaltes disse områder og arealer av utbyggeren. Sameiet kan ikke motsette seg hvis velforeningen av hensyn til praktiske eller juridiske årsaker søkes omdannet til et sameie.

Jessheim, _____

Som kjøper av eierseksjon på Neskollen aksepterer jeg vedtektene:

_____ _____

Husordensregler
For
Orionvegen sameie

10 april 2014

Innledning

Orionvegen Sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelt beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på forpliktelser overfor sameiet og kan føre til oppsigelse. Som vesentlig brudd regnes blant annet adferd som fører til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

Bruk av eierseksjon

Eierseksjonen skal ikke brukes slik at det sjenerer andre.
Det skal være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00 alle dager.
Vaskemaskin og tørketrommel kan bare brukes i tidsrommet kl. 06.00-23.00.
Hamring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt mellom kl. 21.00 og 08.00.
Søndager og helligdager er det ikke tillatt med støyende aktiviteter.

Skal det arrangeres selskap som kan medføre støy skal naboene varsles på forhånd.

Fellesområder

Beboer har plikt til å verne om sameiets fellesområder og at disse holdes ryddige og fritt for avfall.

Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene.

Det er kun tillatt å sette opp én antenne/parabol (maks. 80 cm) pr husstand.

Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på sameiets eiendom.

Parkering skal skje på anviste parkeringsplasser i garasje, som også gjelder gjesteparkering. Det skal ikke parkeres ved eierseksjonene.

Det er ikke tillatt å sykle eller oppholde seg i garasjeanlegget.

For å hindre skadedyr i å etablere seg på eiendommen er det ikke tillatt å legge ut mat til dyr. Mat som oppbevares i boder må plasseres i tett beholder og ikke være tilgengelig for skadedyr.

Søppel

Det er innført kildesortering i sameiet og rutiner fastsatt av kommunen skal følges.
Søppelposene knytes før de kastes i søppelskapet.
Søppel må ikke settes ute i eierseksjonen eller utenfor søppel-hus, og ikke kastes blant papiravfall.
Husholdningsavfall, restavfall og papir og papp kastes i merkede søppelskap.
Plastavfall settes ut hentedag og sekker merket "plastavfall" må brukes.
Spesialavfall slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal ikke kastes i søppelskap, men deponeres på miljøstasjon.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr som kan sjenere andre. Dyrehold er tillatt dersom det ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Ved eventuelt dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
Det forutsettes at eier av dyret er kjent med og overholder politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd på sameiets eiendom. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på sameiets område.

Brannutstyr

Alle eierseksjonene er utstyrt med brannslange montert i kjøkkenbenk samt røkvarsler.
Utstyret skal være forskriftsmessig montert og må ikke fjernes.
Beboer er ansvarlig for å anskaffe og bytte batterier til røkvarsler.

Styret
Saker som beboer ønsker behandlet skal sendes styret skriftlig.

Neskollen

Erklæring om bruksrett til vei, parkeringsplass og lekeareal

Gnr. 79 bnr. 207 til 214 i Nes kommune har bruksrett til kjørbar adkomstvei fra Orionsvegen over gnr. 79 bnr. 256 snr 1-24 i Nes kommune som vist med blå farge på kart (se bakside).

Hjemmelshaver til gnr. 79 bnr. 207 til 214 har rett og plikt til å forvalte og vedlikeholde veien på lik linje med hjemmelshaverne av gnr. 79 bnr. 256 snr. 1-24 og skal betale sin forholdsmessige andel av kostnadene fordelt etter antall boenheter.

Gnr. 79 bnr. 207 til 214 i Nes kommune har i tillegg eksklusiv bruksrett til 1 parkeringsplass på gnr. 79 bnr. 256 snr 1-24 i Nes kommune. Hjemmelshaver til gnr. 79 bnr. 207 til 214 har rett og plikt til å forvalte og vedlikeholde parkeringsplassen på lik linje med hjemmelshaverne av gnr. 79 bnr. 256 snr. 1-24 og skal betale sin forholdsmessige andel av kostnadene fordelt etter antall parkeringsplasser hjemmelshaver har bruksrett til.

Gnr. 79 bnr. 207 til 214 i Nes kommune har rett til å benytte seg av lekearealet som vist med rød farge på kart (se bakside).

Erklæringen skal tinglyses på gnr/bnr 79/256 snr. 1-24 og gnr/bnr 79/207 til 214 i Nes kommune.

Oslo, den 29/5-01

For Bolig Invest 1 AS
Røy O. Myklebust
Styreformann

Gjensidige NOR Eiendomsmegling
Oslo Akershus AS
samtykker herved til tinglysning
av nærværende erklæring
M. Rudolph-Lund
Marianne Rudolph-Lund
Statsaut. eiendomsmegler

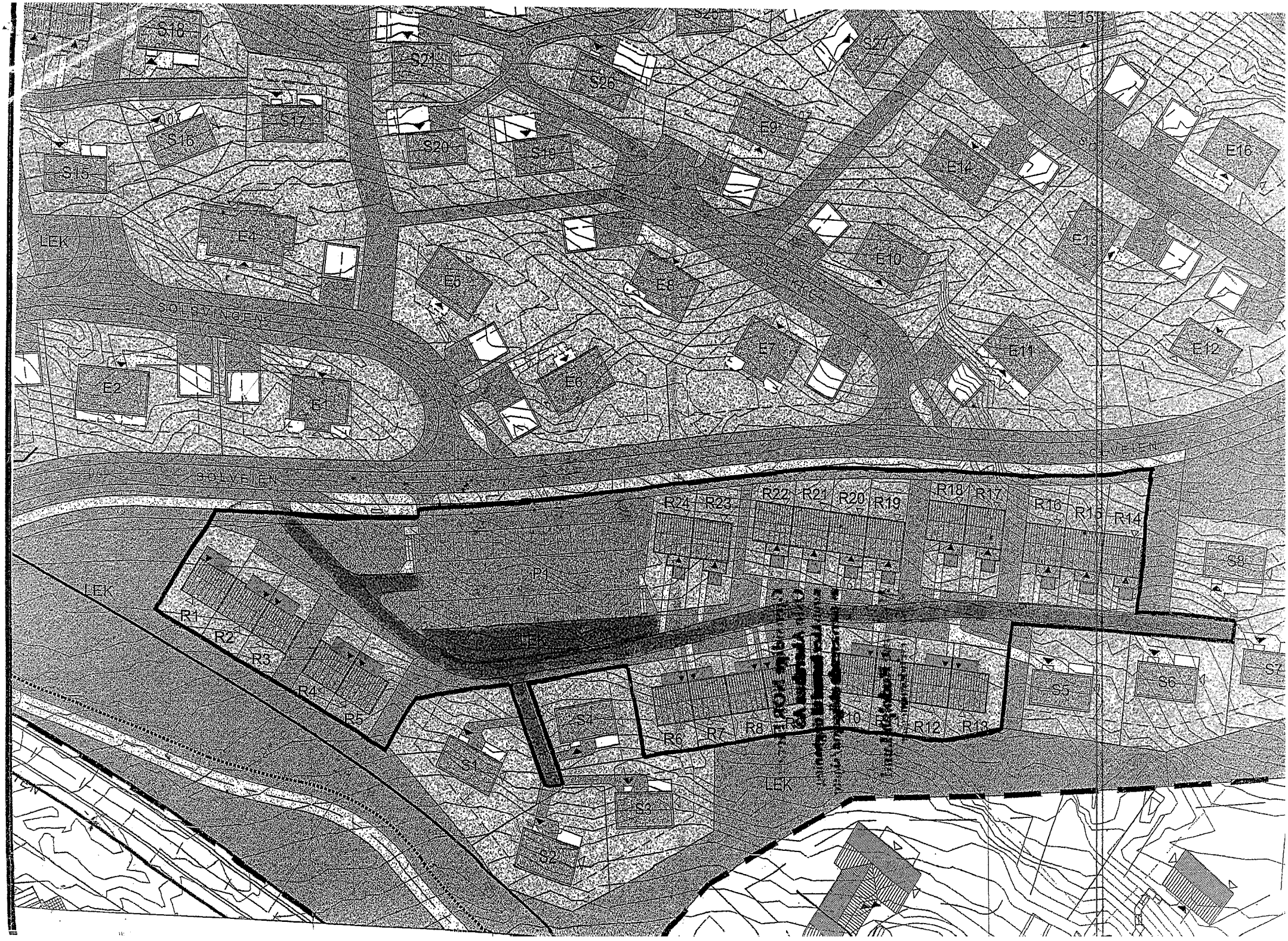
Jeg/vi bekrefter at ovennevnte person har undertegnet nærværende dokument i mitt/vårt nærvær og at underskriveren er over 18 år. Jeg(vi) er myndig(e) og bosatt i Norge.

Oslo, den 24/5-01

Navn: Rune Breivold
Adresse: Pinseskulleon 21
0276 Oslo

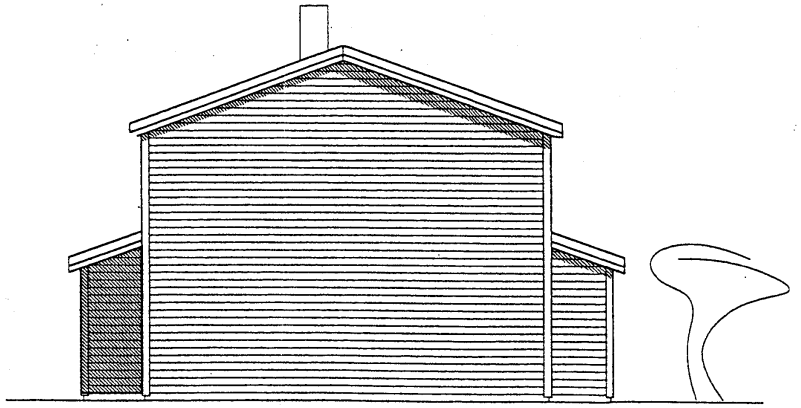
TINGLYST
02 JUL 2001
NES
TINGLYSINGSMYNDIGHETEN
DASSOGNE

Navn: Petter Bjertnæs
Adresse: Cort Adelers gt. 35
0251 Oslo


S18
S21
S26
S27
E15
S17
S16
S20
S19
E9
E14
E16
S15
E4
E5
E8
E10
E13
LEK
SOLVEIEN
E2
E1
E6
E7
E11
E12
SOLVEIEN
R24
R23
R22
R21
R20
R19
R18
R17
R16
R15
R14
S8
P1
LEK
R1
R2
R3
R4
R5
S4
R6
R7
R8
R9
R10
R11
R12
R13
S5
S6
S7
S1
S3
S2
LEK



FASADE 1



FASADE 4

0565/00

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

Tiltakshaver: BOLIGUTVIKLING AS

Prosjekt: NESKOLLEN Felt B2.2 Type A

Innhold: Rekke 9
Fasade 1 og 4

SELMER

TOTALENTREPRENØR

Selmer ASA

St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo

Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 30
Telex 71 246 contr n

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer

Tlf.: 74 13 48 00
Fax: 74 13 48 01

Tegningsgrad: 1 Rammetillatelse

Dato	Tegnet	Kontr.	Mål
00-08-01	aeo	JOS	1:50

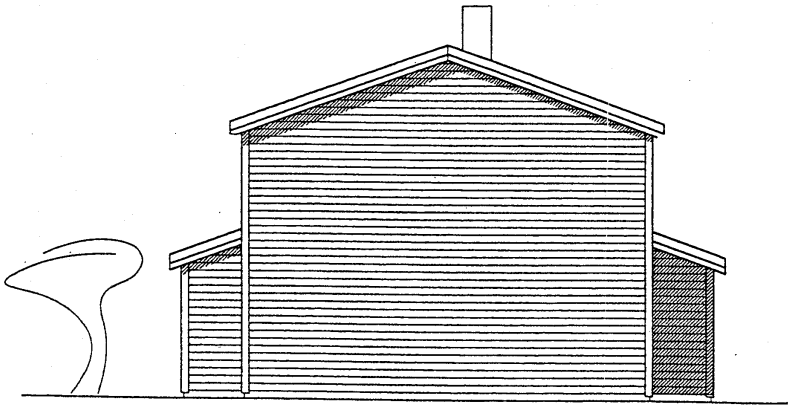
Prosj.nr.	Tegn.nr.	Rev.
658028	23-9	



R25 R26

FASADE 3

0565/00



FASADE 2

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

Tiltakshaver: BOLIGUTVIKLING AS

Prosjekt: NESKOLLEN Felt B2.2 Type A

Innhold: Rekke 9.
Fasade 2 og 3

TOTALENTREPRENØR

Selmer ASA

St. Olavsgt. 25
Postboks 1175 Sentrum
0107 Oslo

Telefon 22 03 06 00
Telefax 22 20 88 30
Telex 71 246 contr n

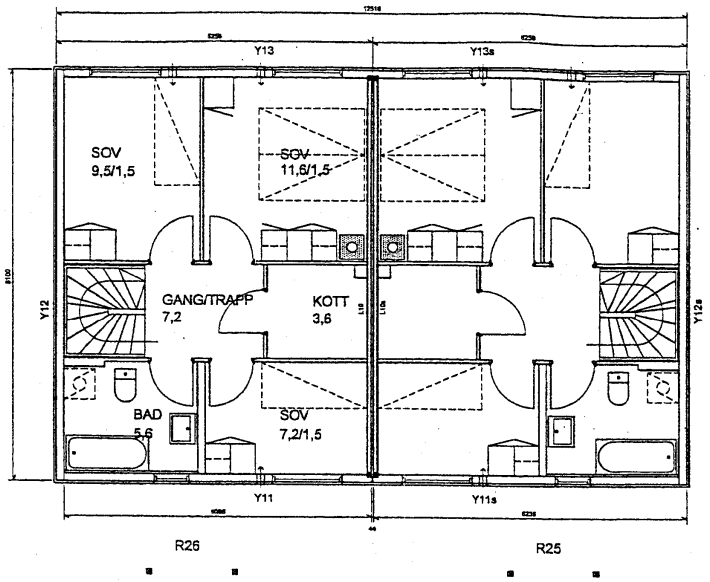
HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer

Tlf.: 74 13 48 00
Fax: 74 13 48 01

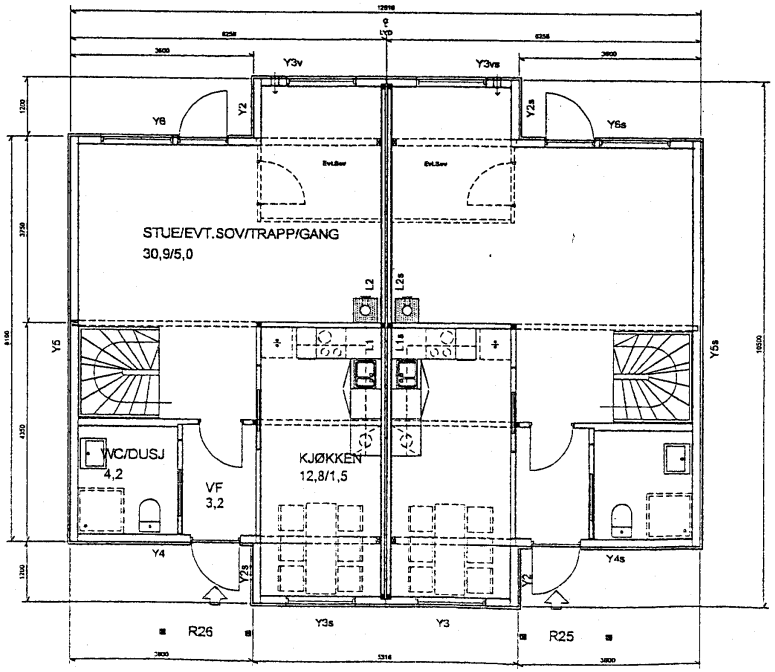
Tegningsgrad: 2 Rammetillatelse

Dato	Tegnet	Kontr.	Målt
00-08-01	aeo	JOS	1:100

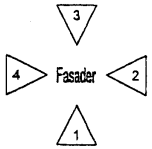
Prosj.nr.	Tegn.nr.	Rev.
658028	24-9	



PLAN 2. ETASJE



PLAN 1. ETASJE



0565/00

Utsparingsmål dører/vinduer
=17,1% pr. leilighet

Rev.	Dato	Tekst	-	Sign.

Tiltakshaver: BOLIGUTVIKLING AS

Prosjekt: NESKOLLEN Felt B2.2 Type A

Innhold: Plan 1.og 2.etasje. Rekke 9.
Leilighet R25, R26.

TOTALENTREPRENØR
Selmer ASA
St. Olavsgt. 25 Telefon 22 03 06 00
Postboks 1175 Sentrum Telefax 22 20 88 30
0107 Oslo Telex 71 246 contr n

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Tlf.: 74 13 48 00
Fax: 74 13 48 01

Tegningsgrad: 2 Rammetillatelse

Dato	Tegnet	Kontr.	Mål
00-08-01	aeo	JOS	1:10

Prosj.nr.	Tegn.nr.	Rev.
658028	21-9	