

Sekstanten 6



Velkommen til

Sekstanten 6



Salgsoppgaven produsert 21. august 2025

Neskollen

Moderne halvpart tomannsbolig fra 2018 | Dobbel garasje | Takterrasse | 4 sov | 2 bad | Sigdal kjøkken | Barnevennlig

Prisantydning	5 550 000,-
Omkostninger	140 100,-
Totalpris	5 690 100,-
BRA-i	134 kvm
Totalt BRA	177 kvm
Soverom	4
Etasje	2
Boligtype	Tomannsbolig

Eieform	Eierseksjon
Byggeår	2018
Ansvarlig megler	Jonas A. Winje
Telefon	975 99 571
E-post	j.winje@nordvikbolig.no
Megler	Eiliv Solheim
Telefon	959 72 027
E-post	e.solheim@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Sekstanten 6!
- Her får du en moderne og ettertraktet halvpart av tomannsbolig over to plan, med en gjennomtenkt planløsning som gir både komfort og funksjonalitet. Boligen kan skilte med flere solrike uteplasser av god størrelse, romslig gårdsplass og parkering i integrert dobbelgarasje. Beliggenheten er svært barnevennlig, med et trygt og trivelig bomiljø.

- Verdt å merke seg:
- Oppført i 2018 – moderne standard
- Integrert dobbelgarasje med elbillader
- Solcellepanel for energieffektivitet
- Elektrisk gulvvarme i hele 1. etasje (unntatt bod)
- 4 soverom – plass til hele familien
- 2 romslige og delikate bad
- Stilrent Sigdal-kjøkken
- Eaton Smarthus løsning
- Stor gårdsplass med varmekabler
- Flere flotte uteplasser i tre himmelretninger
- Lun peis for ekstra hygge

Arealer og innhold

BRA-i:	134 kvm
BRA-e:	43 kvm
Totalt BRA:	177 kvm
TBA:	75 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad, bod, stue/kjøkken.
BRA-e: 36 kvm. Garasje.
BRA-e: 7 kvm. Utebod.
Total BRA: 110 kvm.
TBA: 31 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang, 4 soverom, bad.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 44 kvm. Terrasse

Sekskanten 6

1. Etasje



DALBECK TAKST

Sekskanten 6

2. Etasje



Planskissen er ikke målbar, kun ment som en illustrasjon.
Mål i skissen er innvendige og avrundet. Avvik kan forekomme.


1. etasje

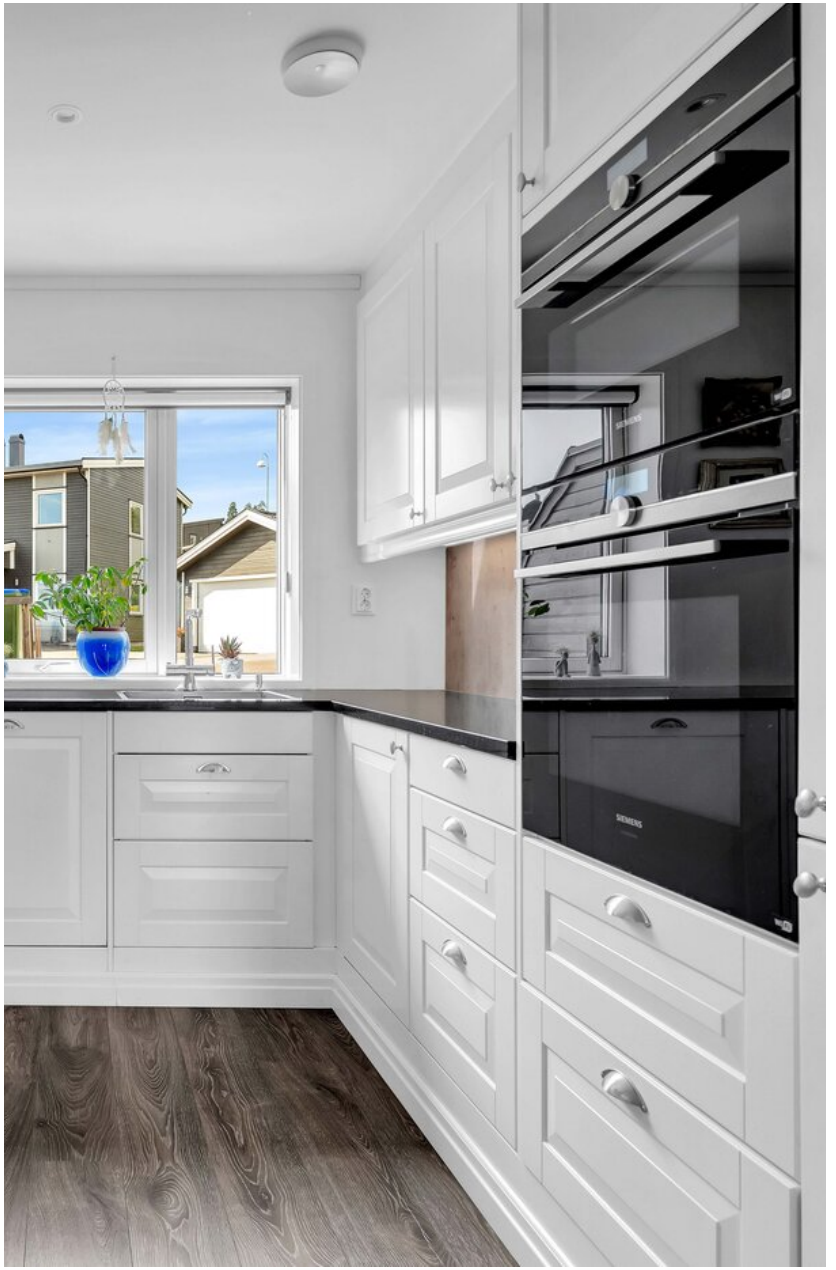









SIEMENS
SIEMENS


















OSO HOTWATER






2. etasje


























8





Informasjon

Sekstanten 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
60-0277/25

Boligtype og eierform
Tomannsbolig (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Sekstanten 6, 2165 HVAM
Gnr 79, bnr 478, snr 2 (ideell andel 1/1) i Nes kommune

Selgere
Christian Randulf Bull
Larisa Bull

Kjøpesum og omkostninger
5 550 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
138 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
140 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
159 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 690 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 709 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
2018

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 134 kvm
BRA-e: 43 kvm
Totalt BRA: 177 kvm
TBA: 31 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Entré, bad, bod, stue/kjøkken.
BRA-e: 36 kvm. Garasje.
BRA-e: 7 kvm. Utebod.
Total BRA: 110 kvm.

TBA: 31 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 67 kvm. Gang, 4 soverom, bad.
Total BRA: 67 kvm.
TBA: 44 kvm. Terrasse

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Innhold

1. etasje: entré, bad, bod, stue/kjøkken.
2. etasje: gang, 4 soverom, bad.

Standard

Entré:
Entréen har god størrelse og innebygd garderobe med speilfronter. Gulvet er flislagt, og hele 1. etasje – med unntak av boden – har elektrisk gulvvarme. Øvrige rom har laminatgulv.

Bad (1. etasje):
Badet ligger praktisk til ved inngang fra entreen. Vegger er flislagte, og himlingen har malt, slett overflate. Innredningen består av servantskap med nedfelt servant og underskap, samt 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og varmtvannsbereder er på plass.

Stue/kjøkken:
Kjøkkenet er av god standard fra Sigdal, med profilerte fronter og granitt benkeplate. Det har nedfelt oppvaskkum, 1-greps blandebatteri, samt integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp. Kjøkkenet er praktisk utformet i U-form med rikelig benke- og skapplass.

Stuen ligger i åpen løsning mot kjøkkenet og oppleves lys og romslig. Store vindusflater gir godt naturlig lys, og det er montert peis som skaper ekstra stemning. I taket er det fire høyttalere, og fra stuen er det utgang til terrasse på 31 kvm. Det er også adgang til en praktisk innvendig bod med plass til sikringsskap.

2. etasje:

Takterrasse:
Øverst i trappen møter man en romslig gang med flere møbleringsmuligheter. Herfra er det utgang til boligens takterrasse på 44 kvm, med gode solforhold og fin utsikt. Takterrassen har plass til ulike soner med spise- og sofagrupper, samt grill. En utvendig trapp fører blant annet til boligens utebod på 7 kvm.

Soverom:
Boligen har fire soverom i 2. etasje, alle av god størrelse. Tre av soverommene, inkludert hovedsoverommet, har integrerte garderobeløsninger med god oppbevaringsplass. Alle rommene har store vinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys, og de tre øvrige rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor.

Bad:
Badet har flislagte vegger og innredningen består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Gulvet har elektrisk varme for

ekstra komfort.

Garasje:
Integrert dobbelgarasje på ca. 36 kvm med to elektriske porter og elbillader. Garasjen er praktisk med god størrelse, og gårdsplassen har varmekabler.

Parkering

Integrert dobbelgarasje på ca 36m2 med to elektriske porter og elbillader. Forøvrig gode parkeringsmuligheter på gårdsplassen.

Garasje og tilhørende utvendig sportsbod er tinglyst som tilleggsdel bygning til boligen.

Modernisering og påkostninger

- Solcellepanel på taket.
- Varmekabler i innkjørsel.
- Satt opp støttemur, opparbeidet gressplen og plantet hekk.
- Montert garasjeporter (huset ble levert med dobbel carport).
- Trapp ned fra terrasse og overbygg på del av terrassen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
Svar: 17. desember 2018.
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: ja, faglært. : Det er gjort noen utbedringer som garantisak fra utbygger.
- Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Det ble montert solcellepanel på taket i august 2019. Dette ble levert av Otovo. I september 2019 ble det bygget trapp og overbygg tilknyttet terrasse. Arbeidet ble utført av FP Snekker og Håndverkservice.
- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Foreligger samsvarserklæring. : Årnes Elektro la varmekabler i innkjørsel april/mai 2020.
- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja, faglært. : Årnes Elektro installerte el-bil lader før vi overtok boligen i desember 2018.
- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Det ble gjort noen endringer rundt varmtvannsbereder. Dette ble gjort på initiativ fra utbygger etter overtakelse. Dette ble ansett som en garantisak, og jeg er ikke kjent med hva arbeidet innebar. Utbedringer (garantisak) utført av Tommy UKB Håndverk på bad i 1. etasje.
- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Ja. Kun kommunal tilknytning.
- Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Svar: Ja. : Var en lekasje på bad i 1. etasje som ble utbedret som garantisak.
- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Svar: Ja. : Takstmann kommer for å lage tilstandsrapport i juli/august 2025.
- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport,

byggesøknad eller lignende?
Svar: Ja. Salgsoppgave fra utbygger.

Bygningssakkyndig
Sivert Dalen

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Vertikaldelt tomannsbolig. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong. Yttervegg

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak: TG2 settes på grunn av manglende snøfangere.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Gardiner i stuen.
- Boligens TV´er.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking
B - oransje
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at

avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Peisovn i stue. Elektrisk gulvvarme på bad i 2.etasje samt hele 1.etasje foruten bod. Øvrig elektrisk oppvarming.

All overskuddsstrøm fra solcellepanelet sendes automatisk til strømnettet.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 22 289 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Inkluderer: Sameiet har ingen felleskostnader.

Kommunale avgifter

Kr 17 585,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:

Grunngebyr renovasjon: 3 010,20 kr
Matavfall: 403,00 kr
Restavfall: 1 858,33 kr
Papir: 591,70 kr
Tilsynsgeb.fyringsanlegg: 258,00 kr
Feiegebyr: 373,00 kr
Eiendomsskatt: 4 190,00 kr
Abonnementsgebyr avløp: 952,28 kr
Akonto avløp: 3 948,73 kr

Sum årsprognose: 17 585,24 kr

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Velavgift

Kr 3 000,- pr. år
Det er pliktig medlemskap i Neskollen Velforening. Kontingent for 2025 er betalt i starten av juni. Per nå er kontingenten kr. 3 000,- per år. Medlemskapet dekker måking og belysning på vellets veinett samt vedlikehold av turstier og lekeplasser (veldig mange lekeplasser).

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr. 4 176,- pr år.
- Alarm fra Sector Alarm kr. 445,- pr mnd.
- Kr. 599 per måned for bredbånd fra Nextgentel.

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

Vannavgift

Kr 5 888,- pr. 01.01.2025
Eiendommen er tilknyttet Årnes Vannverk SA.

Vannavgiften vil avhenge av antall personer i husstanden (pr. d.d. 3 personer) samt forbruk, men beløper seg pr d.d til kr 5.888,- for 2025. Les mer på hjemmesiden til selskapet www.aarnesvann.no.

Eiendomsskatt

Kr 4 189,- pr. 01.01.2024
Informasjon om eiendomsskatt er innhentet fra eiendomsskattelistene til Nes kommune.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 214 374,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 857 496,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Selger opplyser og ha abonnement på bredbånd fra Nextgentel.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 451 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt i nyetablert boligområde med småhusbebyggelse. Asfaltert gårdsplass med varmekabler i kjørebane. Uteområde med platting, plen og beplantning.

Vedlagt salgsoppgaven følger seksjonering med tilhørende kart over eiendommen. Kartet viser hvilke deler av eiendommen som er seksjonert til tilleggsdel grunn for de respektive seksjonene. Tomteareal opplyst i salgsoppgaven er areal for seksjonen.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse på høyre side i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra Nordvik. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et solrikt og barnevennlig boligområde på Neskollen i Nes kommune. Neskollen har et eget lite sentrumsområde med barnehager, barneskole og dagligvarebutikker. Stedet byr også på store rekreasjonsarealer med fine tur- og sykkelstier, samt skiløyper om vinteren.
En turvei på ca. 2 km, passende for små barneføtter fører opp til Tolvstein. Her er

det flott utsyn til Odalen, Årnes, Borgen, Gjerdrum og tårnet på Gardermoen. Fra Tolvstein kan du ta turen videre inn til Hvamsetertjernet – et populært badested med liten strand og flytebrygge.

I sentrum er det svømmehall, samt et idrettsanlegg med kunstgress og nyere friidrettshall. Nes Golfklubb holder til på Rommen Golfpark ved Vormsund, og i tillegg er det kort vei til golfanlegg på Hvam i vakre omgivelser. Hvam har også eget idrettslag med friidrett, håndball, fotball, bordtennis, klatring og barneidrett, e-sport, samt mosjon og folkehelse på agendaen.

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

Området byr på offentlig kommunikasjon i form av buss. Nærmeste holdeplass, Jupitervegen, ligger ca. 10 min gange fra boligen. Med bil tar det ca. 8 min til Vormsund, 11 min til Årnes, 16 min til Jessheim, 22 min til Oslo Lufthavn og 30 min til Lillestrøm.

Fra eiendommen er det gangavstand til Neskollen barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det skolebussordning til Vormsund ungdomsskole. Det finnes et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Nærmeste videregående skole er Hvam.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 25.01.2018.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I henhold til opprinnelig byggemeldte tegninger er boligen godkjent oppført med carport, dog gjøres det oppmerksom på at at carport er ombygget til garasje ved montering av garasjeport av dagens eier. Montering av garasjeport er ikke byggemeldt hos kommunen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp og privat vann. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside. Nærliggende områder er regulert til lekeplass, felles grøntanlegg, friområde og konsentrert småhusbebyggelse.

I henhold til kommuneplan ligger boligen i et område avsatt til boligbebyggelse - nåværende. Nærliggende områder er avsatt til tjenesteyting - nåværende og friområde - nåværende.

Reguleringskart, kommuneplan og temakart finnes på Nes kommune sine nettsider. Konferer gjerne megler vedrørende bruken av siden.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3228/79/478/2:
15.02.2017 - Dokumentnr: 141301 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon (prefabrikkert kiosk) (stedsevarig rett)
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om beplantning
Overført fra: Knr:3228 Gnr:79 Bnr:478
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2018 - Dokumentnr: 1658132 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1/2

Denne eiendommen er tidligere utskilt fra eiendommen med Gnr 79 Bnr 462 i Nes kommune («hovedbølet»). På hovedbølet kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som også gjelder for denne eiendommen. Dette kan for eksempel være rett for kommunen til å anlegge og reparere vann- og kloakkledninger, bestemmelser om bebyggelse, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene er tinglyst som heftelser på den utskilte eiendommen og vil følge eiendommen ved salg. Heftelsene kan ikke slettes.

Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av rettighetene.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke foreligger vedtekter for sameiet eller forretningsførsel. Hver enkelt seksjon i sameiet (tomannsboligen) betaler sine egne kostnader, herunder forsikring, kommunale avgifter m.m.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder

alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis

per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,70% av salgssum – estimert til kr. 36 400,-
Grunnpakke Hus kr. 14 900,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 000,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 13 000,-

Samlet skal selger betale kr. 129 410,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

Vedlegg til salgsoppgaven

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

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 22. august 2025

Ansvarlig megler

Jonas A. Winje, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97599571

Ansvarlig megler

Eiliv Solheim, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95972027

Megler

Jonas A. Winje, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 97599571

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Sekstanten 6

Sekstanten 6

Nabolaget Neskollen - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Neskollen skole (1-7 kl.) 519 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Romerike International School ... 205 elever, 10 klasser	16 min 1.4 km
Vormsund ungdomsskole (8-10 kl... 433 elever, 24 klasser	11 min 8.2 km
Runni ungdomsskole (8-10 kl.) 386 elever, 23 klasser	15 min 10.7 km
Hvam videregående skole 300 elever, 14 klasser	6 min 4.3 km
Nes videregående skole 600 elever, 39 klasser	15 min 10.8 km

Offentlig transport

Jupitervegen Linje 450	10 min 0.9 km
Årnes stasjon Linje F1, R14	13 min 9.5 km
Oslo Gardermoen	24 min

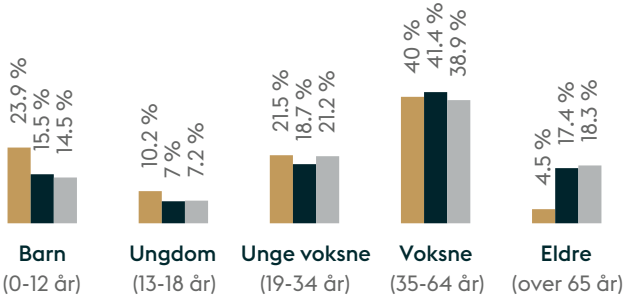
Barnehager

Øvre Neskollen naturbarnehage ... 94 barn	2 min 0.2 km
Neskollen Melkeveien barnehage... 83 barn	10 min 0.9 km
Neskollen Tellusvegen barnehag... 96 barn	11 min 1 km

Dagligvare

Rema 1000 Neskollen	9 min
Coop Extra Neskollen	13 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Neskollen skøytebane-balløkke	3 min
Neskollen Idrettspark	14 min
Nes Arena Treningssenter	15 min
Spenst Årnes	12 min

«Gode naboer og samhold. Passer på hverandre»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 92/100



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

Vedlegg

Eierskifterapport

EIERSKIFTERAPPORT™

Sekstanten 6
2165 Hvam



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
16	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Sivert Dalen
Dato: 07/08/2025

Waldemar Thranes gate 55A
Oslo 0173
47841288
post@dalbeck.no

DALBECK TAKST

BMTF

FAGMANN GARANTI

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:79, Bnr: 478
Hjemmelshaver:	Christian Randulf Bull og Larisa Bull
Seksjonsnr:	2
Festenr:	
Andelsnr:	
Tomt:	451 m²
Konsesjonsplikt:	
Adkomst:	Offentlig
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	
Offentl. avg. pr. år:	
Forsikringsforhold:	
Ligningsverdi:	
Byggeår:	2018

BEFARINGEN:

Befaringsdato:	29.07.2025
Forutsetninger:	Boligen ble inspisert i dagslys. Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen. Møbler og annen inventar er i liten grad flyttet på. For å opprettholde boligens standard må det forutsettes normalt vedlikehold utover det som nevnes i rapporten.
Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Tilstede under befaringen:	Hjemmelshaver
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms 3

OM TOMTEN:
Tomt i nyetablert boligområde med småhusbebyggelse. Asfaltert inngangsparti med snøsmelteanlegg. Uteområde med platting, plen og beplantning.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM BYGGEMETODEN:
Vertikaldelt tomannsbolig. Støpt såle mot grunn. Grunnmur i betong. Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med stående og liggende kledning. Saltak med solcellepanel tekket med takpapp/membran.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår som fra byggeår med naturlig brukslitasje på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak. Forøvrig vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no
Skriftlig og muntlig informasjon fra selger

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Fliser i entré og bad. Laminat i øvrige rom.
Vegger: Fliser på bad. Malte slette flater i øvrige rom.
Tak: Malte slette flater i samtlige rom.

MERKNADER OM ANDRE ROM:
Øvrige rom i boligen er jevnlig vedlikeholdt og fremstår i normal stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler. Det ble ikke avdekket feil eller avvik som krever strakstiltak utover normalt vedlikehold. Enkelte sår/hakk/rift i overflater og stedvis knirk i gulv forekommer og anses som normalt.

Oppvarming: Peisovn i stue. Elektrisk gulvvarme på bad i 2.etasje samt hele 1.etasje foruten bod. Øvrig elektrisk oppvarming.

Takhøyde: Ca 240cm målt i begge etasjer.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er ikke utført vesentlige endringer i selgers eietid.

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1.Etasje	67			31	65	2
2.Etasje	67			44	67	
Garasje		36				36
Utebod		7				7
SUM BYGNING	134	43		75	132	45
SUM BRA	177					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1.Etasje: Entré, Bad, Bod, Stue/Kjøkken
2.Etasje: Gang, 4 Soverom, Bad

BRA-e:

Garasje, Utebod

MERKNADER OM AREAL:

Arealet ble målt ved bruk av en avstandsmåler og BRA ble beregnet på stedet. Rommene er definert etter bruken på befaringsdagen, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

GARASJE / UTHUS:

Integrert dobbelgarasje på ca 36m2 med to elektriske porter og elbillader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sivert Dalen

Mer enn 10 års erfaring med tilstandsanalyse, bygging, rehabilitering og vedlikehold.

07/08/2025

Sivert Dalen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Grunn og fundamenter

TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Det ble ikke påvist avvik på befaringsdagen. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår. Selve fundamentet ligger under bakkenivå og grunnmur er skjult av terrasse og derfor ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Merknader: Det registreres noe avskallet puss på grunnmur. Mindre utbedringer bør forventes i tiden som kommer.

Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 1.3 Terrengforhold

Ikke påvist avvik ved den synlige delen på befaringsdagen. Begrenset mulighet for inspeksjon grunnet terrasser.

Merknader:

2. Yttervegger

TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggens konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det kunne ikke påvises spesielle avvik med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

Merknader:

3. Vinduer og ytterdører

TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

3-lags vinduer produsert i 2018. Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Vinduene fremstår i normal stand.

Merknader: Terrassedører fremstår med noe løse håndtak samt at terrassedør i 2.etasje tar i karm og har behov for justering. Ikke behov for strakstiltak.

4. Tak

TG 2 4.1 Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak

Det er ikke påvist svanker/svai i mønet.

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Visuelt undersøkt fra bakkeplan. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen. Det er ikke registrert vesentlige nedbøyninger eller konstruksjonsvikt med behov for tiltak.

På grunn av solcellepanelets glatte flate må det etableres snøfangere for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet med tanke på nedfall.

Merknader: TG2 settes på grunn av manglende snøfangere.

TG 1 4.2 Undertak, lekter og yttertekking (taktekkingen)

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og yttertekking.

Det er ikke påvist nevneverdige sprekker, mose, pløser eller andre symptomer på svekkelser.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Detaljer knyttet til oppkanter, beslag, overlys (lysåpninger), skorsteiner og rørgjennomføringer vurderes som tilfredsstillende.

Innfesting og overganger vurderes som tilfredsstillende.

Vedlikeholdsnivået vurderes som tilfredsstillende.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Visuelt undersøkt. Konstruksjonen fremstår stabil. Ikke funnet nevneverdige avvik på befaringsdagen.

Merknader:

5. Loft

TG iu 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringsdagen.

Merknader:

6. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Nordøstvendt terrasse på ca 31m2 med tilkomst fra stue/kjøkken i 1.etasje. Nordvestvendt takterrasse på ca 44m2 med tilkomst fra gang i 2.etasje. Begge uteområder fremstår i normal stand.

Merknader:

7. Våtrom

7.1 Bad - 1.Etasje

TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskap og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, varmtvannsbereder og vegghengt toalett.

Merknader:

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er ikke påvist knirk i gulvet.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble ikke utført hulltaking for fuktsøk på grunn av manglende tilkomst og yttervegger.

Merknader:

7.2 Bad - 2.Etasje

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagte vegger og malt slett flate i himling. Det er utført en enkel test av tilgjengelige flater og det ble ikke oppdaget vesentlige avvik.

Innredning består av servantskap med nedfelt servant, underskuffer og 1-greps blandebatteri. Dusjhjørne med glassdører, opplegg for vaskemaskin og vegghengt toalett.

Merknader:

TG 1 7.2.2 Overflate gulv

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Overflatene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende fall på gulv, målt med laser. Ikke avdekket avvik eller øvrige svekkelser ved overflatene under besiktigelsen.

Merknader:

TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membranen vurderes etter alder, dokumentasjon og forventet gjenstående levetid.

Det ble utført hulltaking for fuktsøk fra soverom. Ikke funnet avvik på befaringsdagen

Merknader:

8. Kjøkken
8.1 Kjøkken

TG 1 8.1 Kjøkken

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredningen fremstår i god stand med normal bruksslitasje. Profilerte fronter, granitt benkeplate, nedfelt oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn og platetopp.

Merknader:

9. Rom under terreng
10. VVS

TG 1 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.

Rør i rør system. Avløpsrør i plast. Det bemerkes at kun lett synlig/tilgjengelig røropplegg er kontrollert og det ble ikke avdekket tegn til skader eller svekkelser under besiktigelsen.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2018
Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.
Berederens plassering er tilfredsstillende.
Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder på ca 200 liter plassert på bad i 1.etasje fremstår i normal stand.

Merknader:

Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

Ingen 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.
Boligen har balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Balansert ventilasjon gjennomgående i boligen. Ikke funnet avvik på befaringsdagen

Merknader:

11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.
Kabler er tilstrekkelig festet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod. Ikke funnet avvik på befaringsdagen.

Ansvarlig bygningssakkyndig har ikke spesialkompetanse innen elektrisk anlegg. Vurdering blir gjort ut ifra opplysninger og observasjoner gjort på befaringsdagen, og må ikke forveksles med en fullstendig gjennomgang av anlegget.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

©mstr.no

www.bmtf.no

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
4.1	Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
	TG2 settes på grunn av manglende snøfangere.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

Vedlegg

Selgers egenerklæringsskjema

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Bull, Christian Randulf	9578-5999-4-2215541	2025-07-28 11:43:30
Bull, Larisa	9578-5999-4-3209911	2025-07-28 11:50:27

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
28. jul. 2025

Oppdragsnummer
60-0277/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Sekstanten 6, 2165 HVAM

Meglerfirma
Nordvik Lillestrøm

Selgere
Christian Randulf Bull, Larisa Bull

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. desember 2018

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2063588
Forsikret i: Storebrand

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er gjort noen utbedringer som garantisak fra utbygger.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

Eventuell kommentar: Det har ikke vært snakk om ombygging

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble montert solcellepanel på taket i august 2019. Dette ble levert av Otovo. I september 2019 ble det bygget trapp og overbygg tilknyttet terrasse. Arbeidet ble utført av FP Snekker og Håndverkservice.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke gjort noe arbeid med drenering siden huset ble overlevert fra utbygger

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Årnes Elektro la varmekabler i innkjørsel april/mai 2020

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke hatt noen kontroll utover det arbeidet som er gjort av Årnes Elektro. Det var de som også hadde ansvar for installasjon av det elektriske for utbygger.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Årnes Elektro installerte el-bil lader før vi overtok boligen i desember 2018

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det ble gjort noen endringer rundt varmtvannsbereder. Dette ble gjort på initiativ fra utbygger etter overtakelse. Dette ble ansett som en garantisak, og jeg er ikke kjent med hva arbeidet innebar. Utbedringer (garantisak) utført av Tommy UKB Håndverk på bad i 1. etasje.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utført vesentlige endringer siden overlevering fra utbygger.

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

Ja

Beskriv: Kun kommunal tilknytning

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

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

Nei

Eventuell kommentar: Jeg vet at det ikke er utført annet arbeid på eiendommen av relevans.

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

Nei

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: Var en lekasje på bad i 1. etasje som ble utbedret som garantisak.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Eventuell kommentar: Vann-alarm utløst en gang, skyldtes sannsynligvis vannsøl fra oppvaskkum på kjøkken. Har kun inntruffet en gang.

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

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Takstmann kommer for å lage tilstandsrapport i juli/august 2025

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra utbygger.

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

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

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

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Ikke aktuelt

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

Beskriv: Det er ikke nedgravd oljetank på eiendommen

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Nei

Eventuell kommentar: Finnes ingen oljetank

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 60-0277/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Bull, Larisa	**2025-07-28**	**Bull, Christian Randulf**	**2025-07-28**
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Bull, Larisa		bankID Bull, Christian Randulf	

Signicat

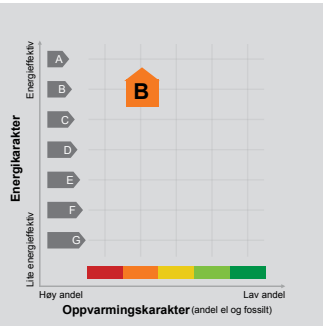
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Vedlegg

Energiattest

ENERGIATTEST

Adresse	Sekstanten 6
Postnummer	2165
Sted	HVAM
Kommunenavn	Nes
Gårdsnummer	79
Bruksnummer	478
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300667781
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149387
Dato	30.07.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 22 035 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

21 836 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	150 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå el.apparater helt av
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2019
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	150
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Sol Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Vedlegg

Kommunale opplysninger

NES KOMMUNE

Nes kommune
Besøksadresse:
Rådhusgata 2
2150 Årnes

Postadresse:
Postboks 114
2151 Årnes
Telefon: 63 91 10 00

E-post: postmottak@nes-ak.kommune.no
www.nes-ak.kommune.no
Bank: 8601 41 62811
Org. nr.: 938 679 088 MVA

Kommune **NES**	**Journalnr: 2018/40**	**Ferdigattest** **etter plan- bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008 § 21-10**

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
BOLIG PARTNER AS v/Vidar R. Gammelli Brygga 11 Tjuvholmen 2317 HAMAR	BOLIG PARTNER AS Brygga 11 Tjuvholmen 2317 HAMAR

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Sekstanten 6 og 8, 2165 HVAM	79	478		1,2

Spesifikasjon

Tilbyggets/byggets art
Tomannsbolig, vertikaldelt

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr.
Areal og Miljø	25.01.2018	2018/40

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig

Merknader

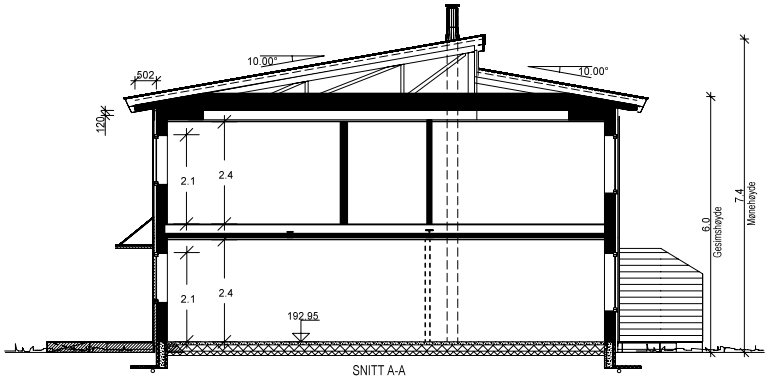
Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav 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 Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 20-1 og SAK10 § 2-1)

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Årnes	11.12.2018	Tone Britt Bjørnstad Sjulsen Byggesaksbehandler (elektronisk signert)

Møne- og gesimshøyde er basert på
at det er 150 mm avstand fra uk. kledning til terreng.
Dette forutsetter fast dekke inntil husvegg.



AREAL PR. BOENHET
Beregninger i hht NS3940

Arealer (m²)	BRA
Hovedplan	66.9
Etg.plan	66.9
Utv. bod 1. etg.	7.2
Carport	35.9
Bruksareal bolig	141
Totalt bruksareal	177

Areal av primærrom (P-rom) 129

TOTALT
Bebygd areal (BYA) 247

"Moderne"
NEPTUN spesial 2

Byggesøknad 06.12.17 ME B
Arealer 02.11.17 ME A

SNITT OG AREALER

BoligPartner

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Prosjektnavn :
Neskollen, Hus K
DK Jessheim

Pnr.:
1510206111

Byggeplass :
Øvre Neskollen, 2165 Hvam

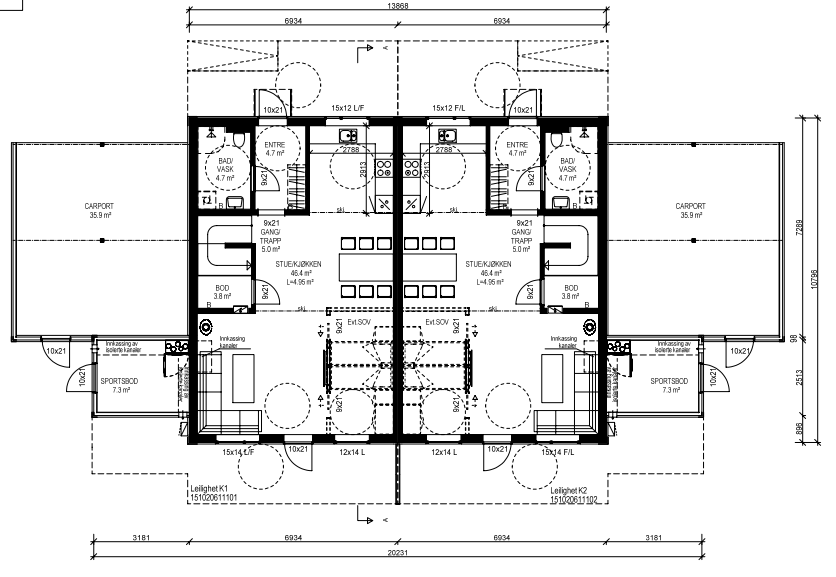
Gnr: 79
Bnr: 478
Fnr:

MÅL 1 : 100

Dato 26.09.17 Sign. ME

Tegnings Nr.
7742 — 501 B

B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
= Skjult drager



"Moderne"
NEPTUN spesial 2

Byggesøknad 06.12.17 ME D
Endret til lik platting som på tomt L 07.11.17 ME C
Utvidet carport 02.11.17 ME B
Justert plassering bod og carport 29.09.17 ME A

PLAN 1.etg.

BoligPartner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Prosjektnavn :
Neskollen, Hus K
DK Jessheim

Pnr.:
1510206111

Byggeplass :
Øvre Neskollen, 2165 Hvam

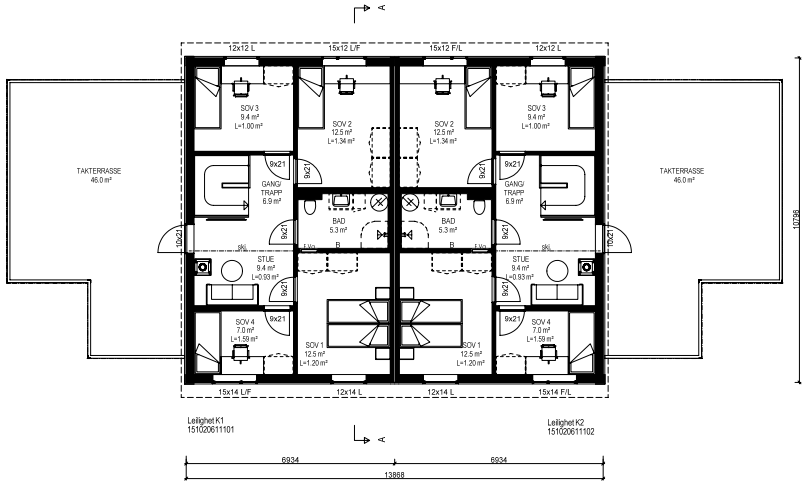
Gnr: 79
Bnr: 478
Fnr:

MÅL 1 : 100

Dato 26.09.17 Sign. ME

Tegnings Nr.
7742 — 502 D

B = Bærevegg
L = Åpningsbart vindu
F = Fast vindu
L/F = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
= Synlig drager
= Skjult drager



"Moderne"
NEPTUN spesial 2

Byggesøknad 06.12.17 ME C
Utvidet takterrasse 02.11.17 ME B
Justert plassering takterrasse 29.09.17 ME A

PLAN 2.etg.

BoligPartner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Prosjektnavn :
Neskollen, Hus K
DK Jessheim

Pnr.:
1510206111

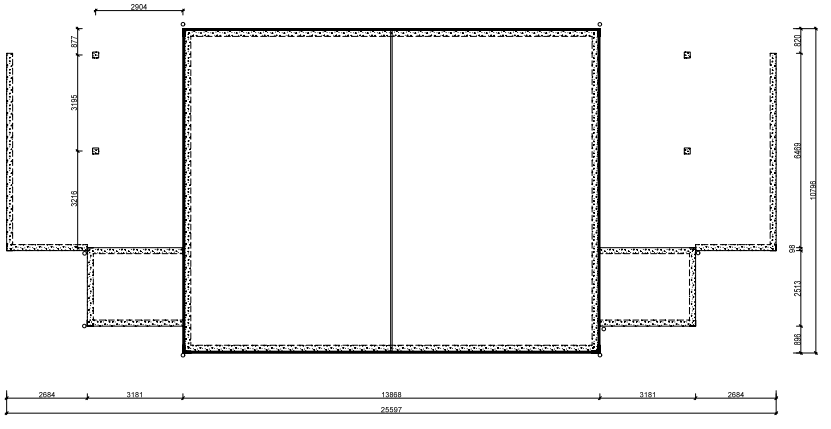
Byggeplass :
Øvre Neskollen, 2165 Hvam

Gnr: 79
Bnr: 478
Fnr:

MÅL 1 : 100

Dato 26.09.17 Sign. ME

Tegnings Nr.
7742 — 503 C



"Moderne"
NEPTUN spesial 2

STØPT PLATE PÅ MARK

BoligPartner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Prosjektnavn :
Neskollen, Hus K
DK Jessheim

Pnr.:
1510206111

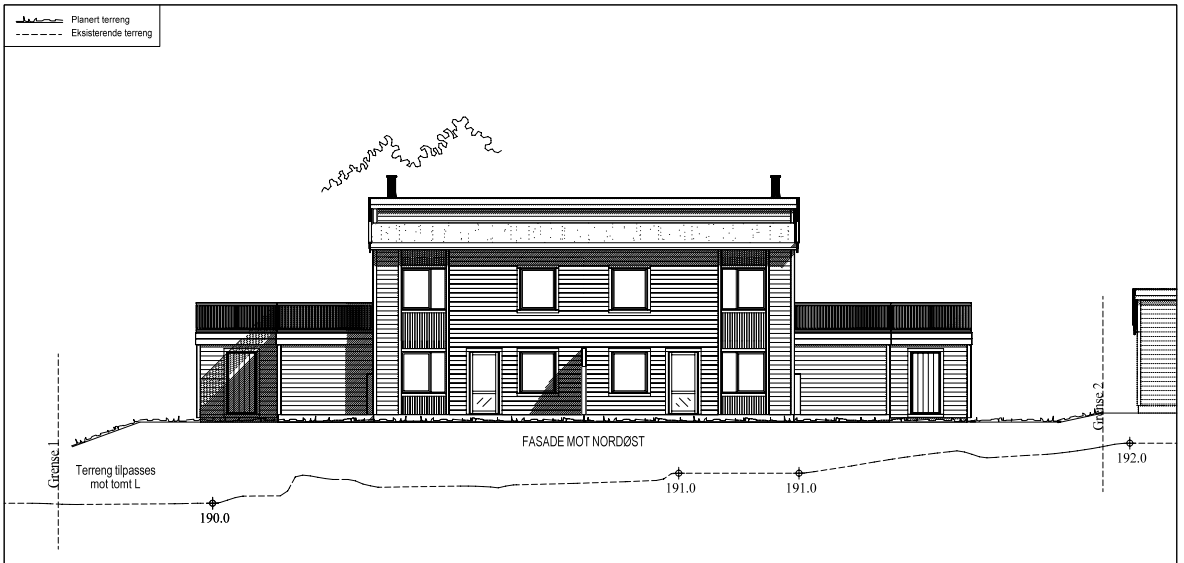
Byggeplass :
Øvre Neskollen, 2165 Hvam

Gnr: 79
Bnr: 478
Fnr:

MÅL 1 : 100

Dato 06.12.17 Sign. ME

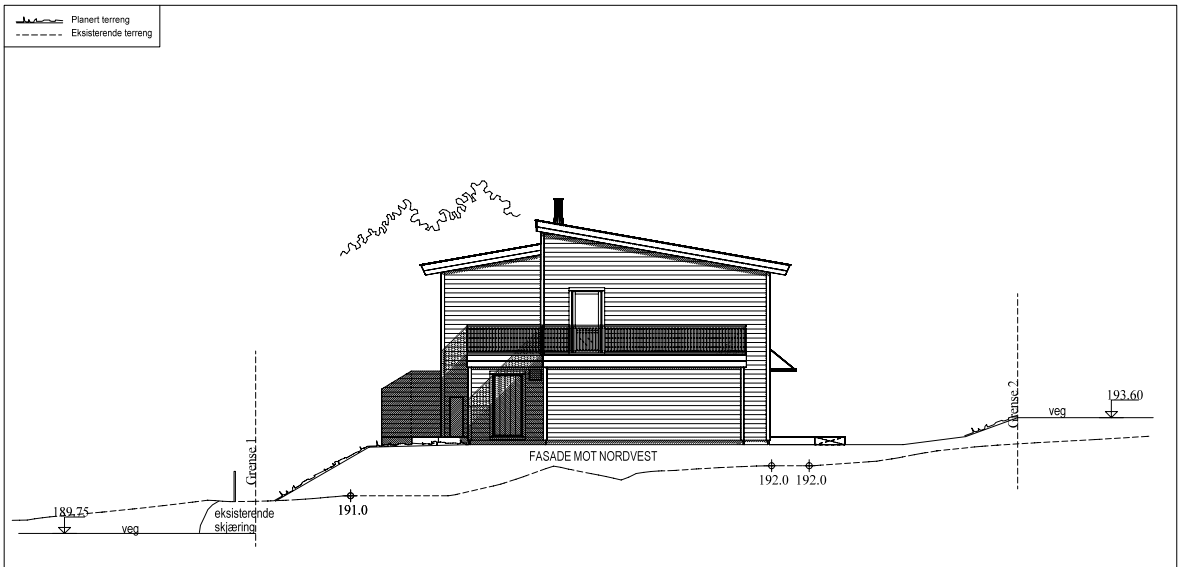
Tegnings Nr.
7742 — 504



"Moderne"
NEPTUN spesial 2

Byggesøknad 06.12.17 ME B
Utvidet carport 02.11.17 ME A

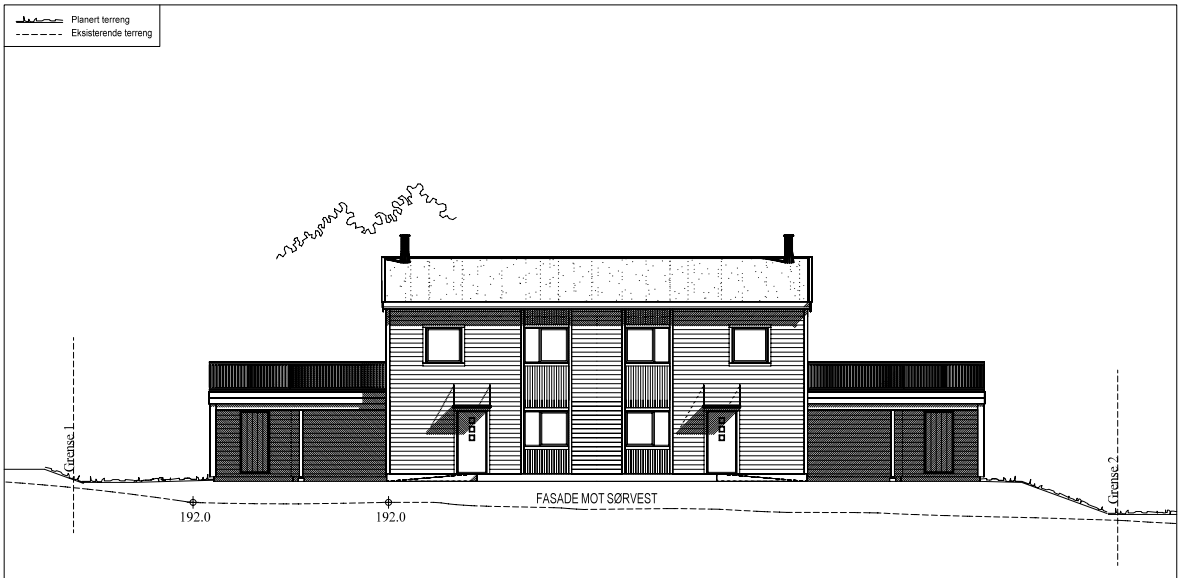
FASADE 1	Prosjektnavn : Neskollen, Hus K DK Jessheim	MÅL 1 : 100
BoligPartner	Pnr.: 1510206111	Dato 26.09.17 Sign. ME
Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Øvre Neskollen, 2165 Hvam — Gnr: 79 Bnr: 478 Fnr:	Tegnings Nr. 7742 — 505 B



"Moderne"
NEPTUN spesial 2

Byggesøknad 06.12.17 ME B
Delt opp fasade og justert plassering bod og carport 29.09.17 ME A

FASADE 2	Prosjektnavn : Neskollen, Hus K DK Jessheim	MÅL 1 : 100
BoligPartner	Pnr.: 1510206111	Dato 26.09.17 Sign. ME
Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Øvre Neskollen, 2165 Hvam — Gnr: 79 Bnr: 478 Fnr:	Tegnings Nr. 7742 — 506 B



"Moderne"
NEPTUN spesial 2

Byggesøknad 06.12.17 ME B
Utvidet carport 02.11.17 ME A

FASADE 3

BoligPartner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Prosjektnavn :
Neskollen, Hus K
DK Jessheim

Pnr.: 1510206111

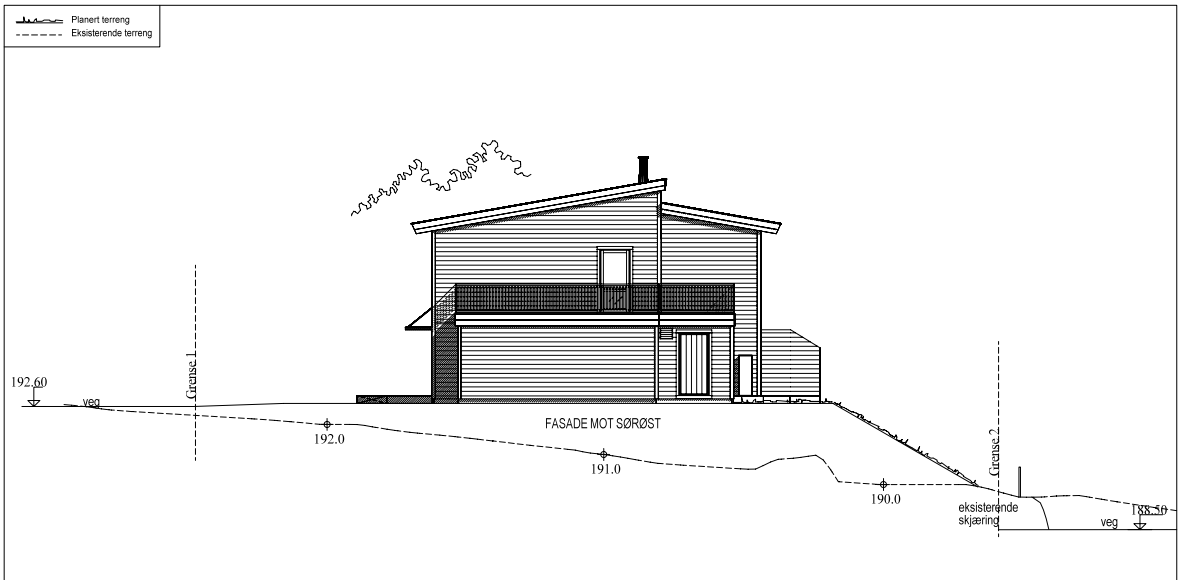
Byggeplass :
Øvre Neskollen, 2165 Hvam

Gnr: 79
Bnr: 478
Fnr:

MÅL 1 : 100

Dato 26.09.17 Sign. ME

Tegnings Nr.
7742 — 507 B



"Moderne"
NEPTUN spesial 2

Byggesøknad 06.12.17 ME B
Delt opp fasade og justert plassering bod og carport 29.09.17 ME A

FASADE 4

BoligPartner

Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Prosjektnavn :
Neskollen, Hus K
DK Jessheim

Pnr.: 1510206111

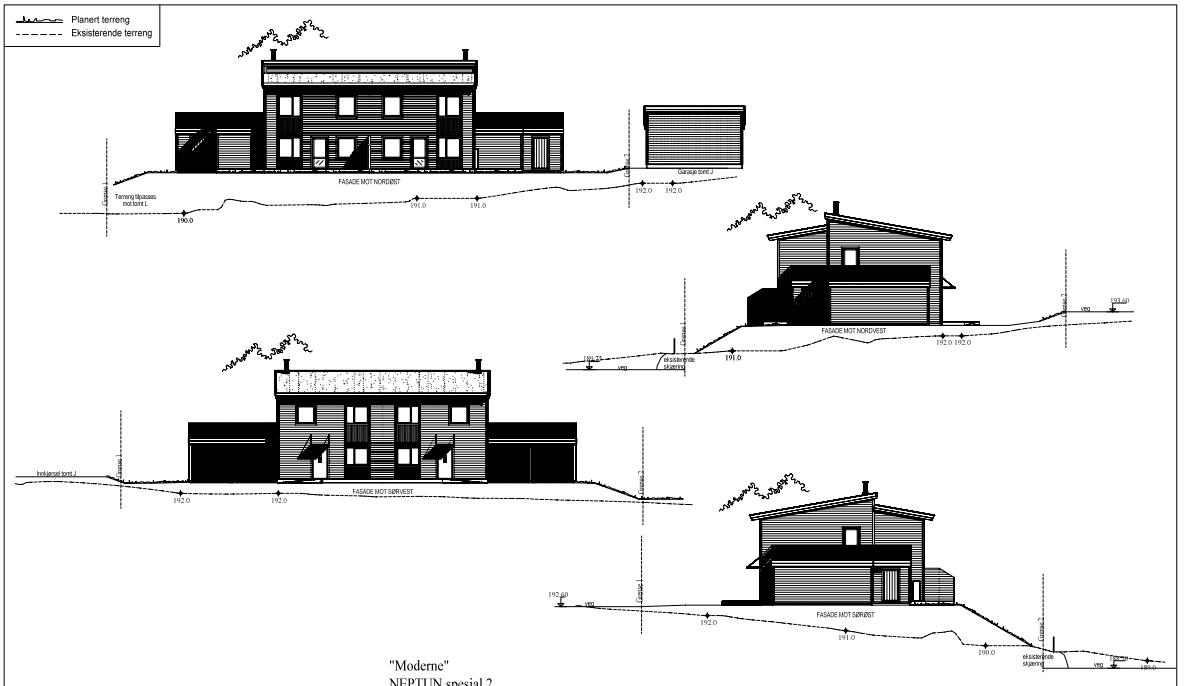
Byggeplass :
Øvre Neskollen, 2165 Hvam

Gnr: 79
Bnr: 478
Fnr:

MÅL 1 : 100

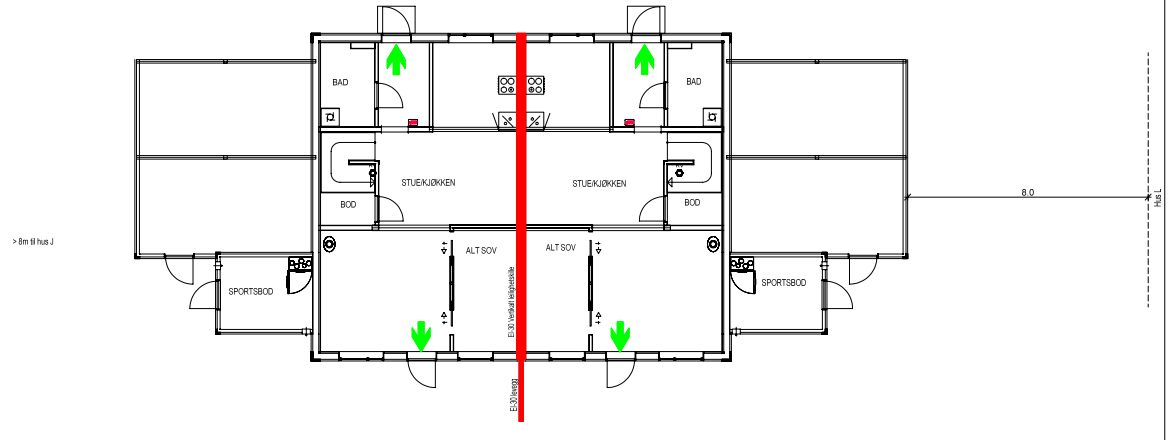
Dato 26.09.17 Sign. ME

Tegnings Nr.
7742 — 508 B



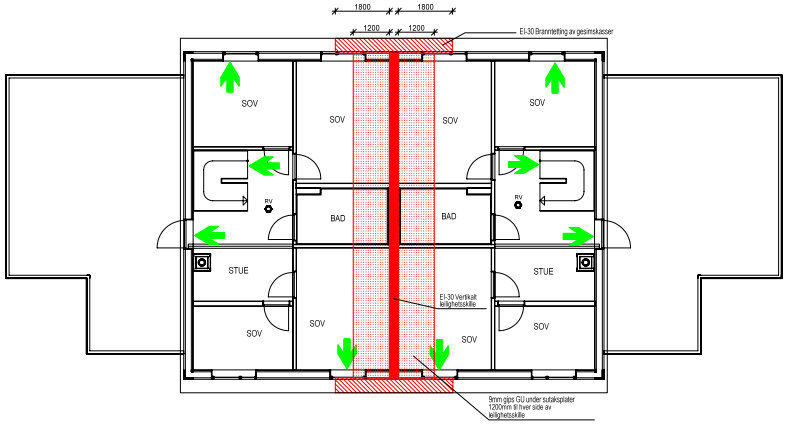
"Moderne"
NEPTUN spesial 2

ALLE FASADER	Prosjektnavn : Neskollen, Hus K DK Jessheim	MÅL 1 : 200
BoligPartner	Pnr.: 1510206111	Dato 06.12.17 Sign. ME
Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Øvre Neskollen, 2165 Hvam	Gnr: 79 Bnr: 478 Fnr:
		Tegnings Nr. 7742 — 510



"Moderne"
NEPTUN spesial 2

BRANNTEGN. HOVEDPLAN 1.etg.	Prosjektnavn : Neskollen, Hus K DK Jessheim	MÅL 1 : 100
BoligPartner	Pnr.: 1510206111	Dato 06.12.17 Sign. ME
Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Øvre Neskollen, 2165 Hvam	Gnr: 79 Bnr: 478 Fnr:
		Tegnings Nr. 7742 — 531



"Moderne"
NEPTUN spesial 2

BRANNTEGN. ETASJEPLAN 2.etg.	Prosjektnavn : Neskollen, Hus K DK Jessheim	MÅL 1 : 100
BoligPartner	Pnr.: 1510206111	Dato 06.12.17 Sign. ME
Denne tegning tilhører BoligPartner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke	Byggeplass : Øvre Neskollen, 2165 Hvam	Gnr: 79 Bnr: 478 Fnr:
		Tegnings Nr. 7742 — 532

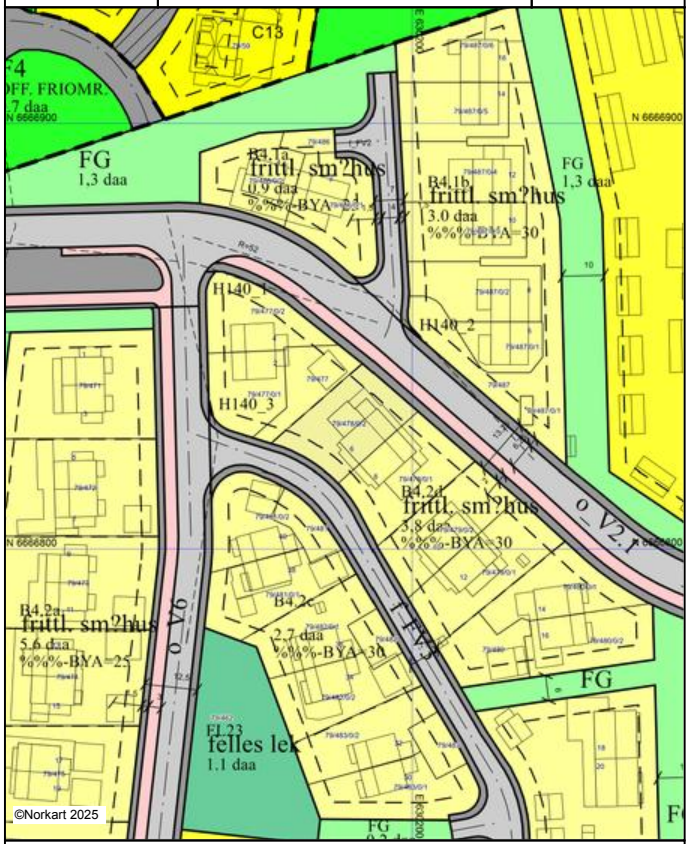
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 79/478/0/2
Adresse: Sekstanten 6
Dato: 28.07.2025
Målestokk: 1:1000

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

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
- Konsentrert småhusbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
- Friområder
- Turveg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal for barn
- Felles grøntanlegg

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebygg
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebygg
- Barnehage
- Lekeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
- Grønnstruktur
- Friområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
- Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PB
- Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Faresonegrense
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Byggelinje
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Midtlinje vassdrag
- Tunnelåpning
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

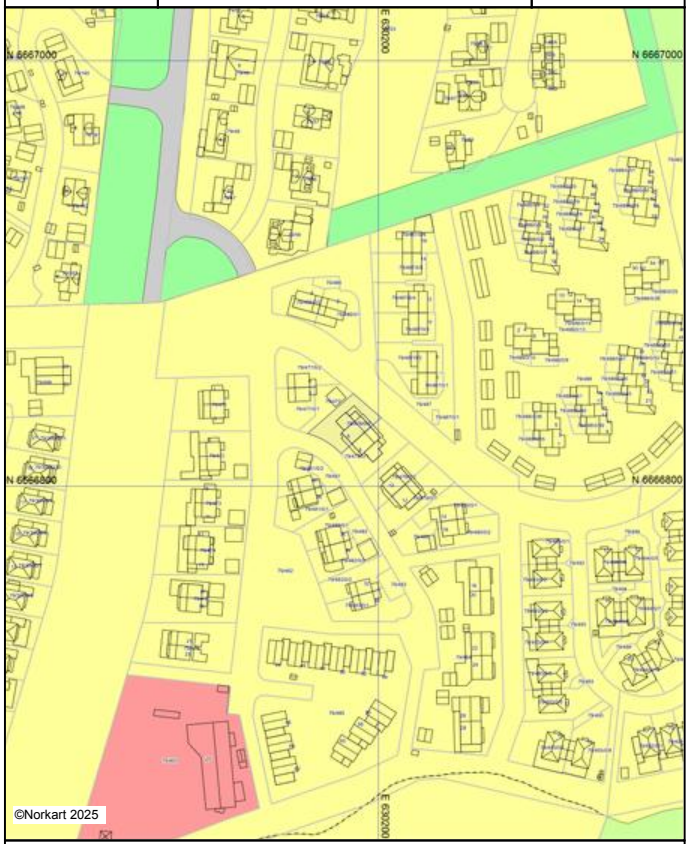
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 79/478/0/2
Adresse: Sekstanten 6
Dato: 28.07.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2
Boligbebyggelse - nåværende
Tjenesteyting - nåværende
Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknis
Veg - nåværende
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11
Friområde - nåværende
Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsl
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2
Bestemmelseområde
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Angitthensyngrense
Bestemmelsegrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Gang-/sykkelveg - nåværende

Nes kommune

Ledningskart

Eiendom: 79/478/0/2
Adresse: Sekstanten 6
Dato: 28.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

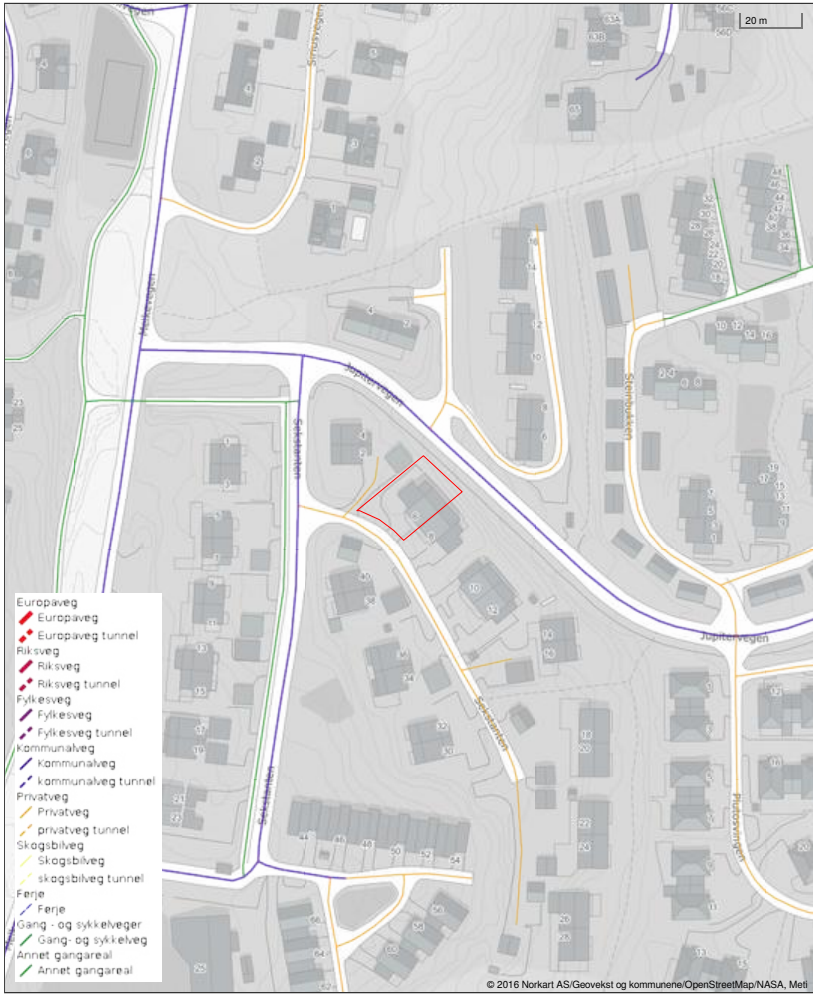
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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

Utskriftsdato: 28.07.2025

Vegstatuskart for eiendom 3228 - 79/478//2



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

Nes kommune

Grunnkart

Eiendom: 79/478/0/2
Adresse: Sekstanten 6
Dato: 28.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Nes kommune

Reguleringsplanforslagskart

Eiendom: 79/478/0/2
Adresse: Sekstanten 6
Utskriftsdato: 28.07.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Utskriftsdato: 28.07.2025

Nes kommune

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

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	478	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Sekstanten 6, 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** 929 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	023607010
Navn	Neskollen felt B4 og B5
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.03.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3228/dokumenter/328/Bestemmelser%20Neskollen%20B4-B5%20vedtatt%20160118.pdf

Id	Forslag
Navn	
Plantype	
Status	
Ikrafttredelse	
Delarealer	**Delareal** 929 m^2 **Formål** Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse **Feltnavn** B4.2d

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

Utskriftsdato: 28.07.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	478	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Sekstanten 6, 2165 HVAM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	7 665,58 kr
Eiendomsskatt	5 107,00 kr
Feiing	481,55 kr
Renovasjon	4 877,00 kr
Sum	**18 131,13 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Grunngebyr renovasjon	25%	1 stk	3010.20	1/1	0 %	3 010,20 kr
Matavfall 140 ltr	25%	1 stk	403.00	1/1	0 %	403,00 kr
Restavfall 240 ltr	25%	1 stk	1858.33	1/1	0 %	1 858,33 kr
Papir 240 ltr	25%	1 stk	591.70	1/1	0 %	591,70 kr
Tilsynsgeb.fyringsanlegg	0%	1 stk	258.00	1/1	0 %	258,00 kr
Feiegebyr	0%	1 stk	373.00	1/1	0 %	373,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	2228500 prom	1.88	1/1	0 %	4 190,00 kr
Abonnementsgebyr avløp	15%	1 stk	2952.28	1/1	0 %	2 952,28 kr
Akonto avløp	15%	114 m3	34.64	1/1	0 %	3 948,73 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
					Sum	**17 585,24 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

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	451.4
Etablert dato	07.12.2018	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	( )

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

Forretninger

Bruksstilfelle 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	79/478, 79/478/0/1, 79/478/0/2
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	79/478, 79/478/0/1, 79/478/0/2
Seksjonering Seksjonering	20.11.2018 05.12.2018	2018/1284	Tinglyst 11.12.2018	79/478 (-929), 79/478/0/1 (477,7), 79/478/0/2 (451,4) 79/462, 79/477, 79/479

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6666829.76	630178.19		Ja	451.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BULL CHRISTIAN RANDULF F150767*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sekstanten 6 2165 2165 HVAM	Bosatt (B)
BULL LARISA F160564*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Sekstanten 6 2165 2165 HVAM	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sekstanten 6	H0101	79/478/0/2	141	6	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Sekstanten 6

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300667781		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	11.12.2018

1: Bygning 300667781: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 11.12.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	141
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	141
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	124
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	25.01.2018	01.02.2018
Ferdigattest	11.12.2018	12.12.2018
Endre bygningsdata	15.12.2020	15.12.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Sekstanten 6	H0101	79/478/0/2	141	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	67	0	67	0	0	0
H01	1	74	0	74	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 79/478

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

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

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

Utskriftsdato: 28.07.2025

Opplysninger om eiendomsskatt

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

Kommunenr.	3228	**Gårdsnr.**	79	**Bruksnr.**	478	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	2
Adresse	Sekstanten 6, 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	4 857 000,00 kr
Skatt	4 189,00 kr
Bunnfradrag	200 000,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	16.12.2024
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	1.88 ‰
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.

Nes kommune
Postadresse: Rådhusgata 2, 2150 Årnes
Telefon: 66 10 40 00
E-post: Hege.Bougourd@nes-ak.kommune.no

Dato: 11.08.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vann og avløp

Gnr:	**79**	Bnr:	**478**	Fnr:		Snr:	**2**
Adresse:	**Sekstanten 6, 2165 HVAM**						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☒	Nei ☐
Merknad:		

Har eiendommen septik?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Vannmåler

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
18JA106591	874	17.11.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde

Dette er kun svar på restanser knyttet til kommunale avgifter. Eiendomsmegler må selv sjekke Grunnboka om det er noen øvrige heftelser på eiendommen. Dette kan gjøres på: seeiendom.no.
Det er pr. i dag ingen skyldige kommunale avgifter på eiendommen

Utskriftsdato: 28.07.2025

Ortofotorapport for eiendom 3228 - 79/478//2

Beste



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

2024



2022



2022



2022




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


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


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


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


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

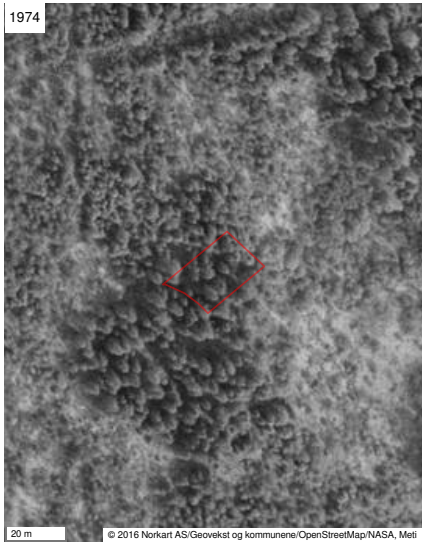

2011
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

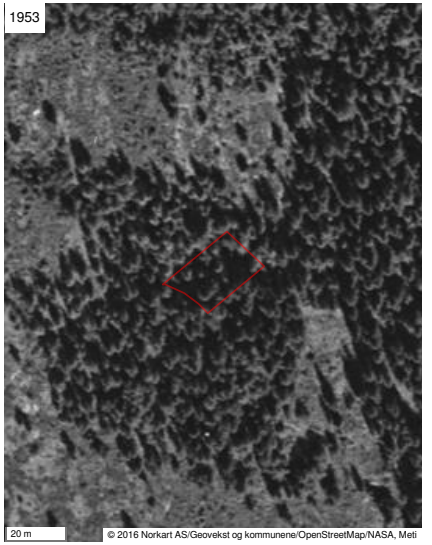

2010
20 m
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti


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


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


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


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


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

NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR

NESKOLLEN FELT B4 OG B5

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

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

Planen er endret med vedtak:

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

Planendring – detaljregulering:

Delfelt B4	Vedtatt av kommunestyret	20.09.2016

Ordfører
Grete Sjøli

****

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 2 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

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

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

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

a) Vegetasjon

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

b) Frisikt

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

c) Adkomst

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

d) Skjerming mot støy m.m

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

e) Grunnforhold

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

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

f) Gjerder

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

g) Ledninger

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

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

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

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

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

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

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

Erosjonssikring skal være i henhold til tabellen under.

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

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

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

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

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

Veg V2.2 skal bygges over flomsikkert nivå.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

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

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

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

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

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

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

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

Høydene skal beregnes etter gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget.

e) Takform

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

f) Garasjer og parkering

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

g) Bestemmelser for de enkelte delfelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabell over tillatt utnyttelse og delfeltenes arealer:

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

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

§ 5 BYGGEOMRÅDE – BARNEHAGE

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

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

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

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

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

§ 6 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

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

§ 7 FRIOMRÅDER

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

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

§ 8 SPESIALOMRÅDER

a) Kommunaltekniske anlegg (SPK1)
Eksisterende høydebasseng.

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

c) Frisiktssone trafikk
Se §3b.

§ 9 FELLES OMRÅDER

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

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

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

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

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

NES KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR

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

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

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

_____
ordfører

****

§ 1 HENSIKT

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

§ 2 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plan.

§ 3 REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert til følgende formål:

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

§ 4 FELLES BESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

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

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

i) Forsamlingslokale/grendehus

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

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

k) Livsløpsstandard
Minimum 50 % av boligene skal ha livsløpsstandard.

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

a) Felt B1 og B2, tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.
Områdene skal nyttes til konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt grad av utnytting er %-BYA =15%, gesimshøyde inntil 6.5m og mønehøyde inntil 9m.

b) Felt B3, tomteutnyttelse, gesims- og mønehøyder.
Områdene skal nyttes til blokkbebyggelse i kombinasjon med konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt grad av utnytting er %-BYA=30%. For inntil 50% av bebygd areal tillates gesimshøyde inntil 10m og mønehøyde 14m. For det øvrige arealet tillates gesimshøyde inntil 6m og mønehøyde 10m.

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 KONTOR/INDUSTRI

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 7 SENTRUMSOMRÅDE

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

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

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

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

§ 8 OFFENTLIG BEBYGGELSE

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

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

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

§ 9 OFFENTLIGE FRIOMRÅDER

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

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

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

§ 10 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

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

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

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

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

§ 11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

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

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

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

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

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

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

f) Ferdigstillelse av barnehage

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

g) Ferdigstillelse av idrettshall

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

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

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

Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/EILIV SOLHEIM
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0277/25
Vår referanse: 3801246/26836959
Bestilling: C3 2025-08-05 (4) 87

Dato
05.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
141301	200	15.2.2017	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3228 NES	79	462	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/141301/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:28

3814353

Retur:
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

Org.nr: 980 [illegible]

Reg. 7/2-17
LH

OVERENSKOMST
OM
RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)
(STEDSEVARIG RETT)

Mellom

Hafslund Nett AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Neskollen Tomteutvikling AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Doknr: 141301 Tinglyst: 15.02.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 79 og bnr. 462 i Nes kommune, med eiendomsadresse: Melkevegen
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 31.01.2017
Nettstasjon nr.: N0053

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/141301/200
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:28

1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

3 ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier

5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:	Ås	Dato:	06/02-17

Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	STIAN VONES
Foretaksnr./ personnr.:	913 575 316
	HØGSKOLEN FOR FOTEUTVIKLING AS
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

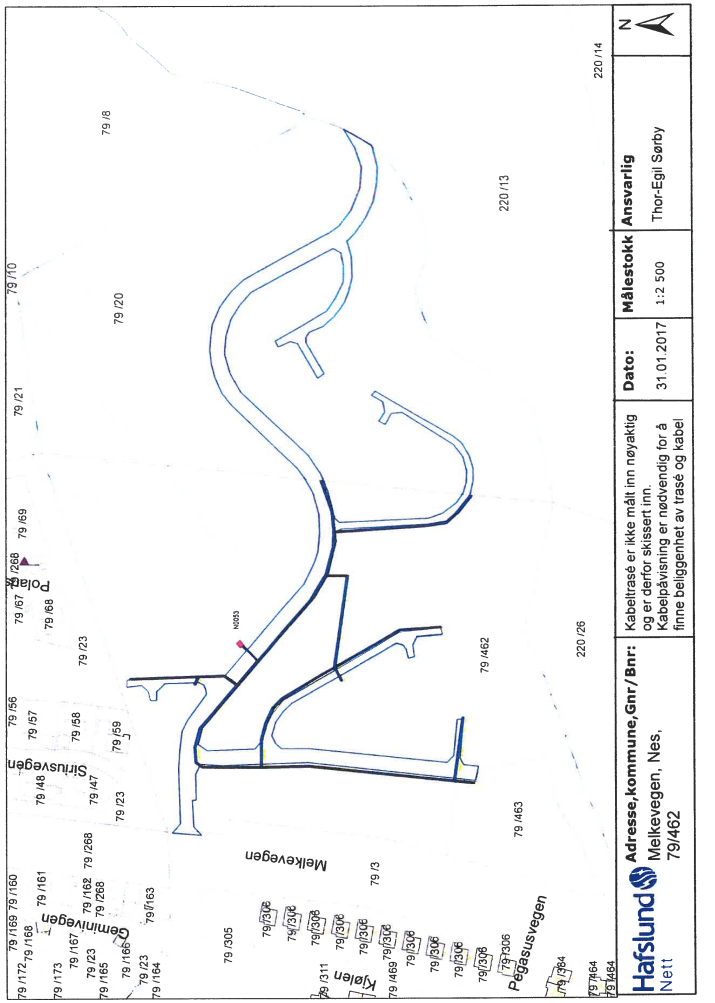
Sted:	Oslo	Dato:	31/1 - 17

Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	LARS DAVIDSEN
Saksbeh., signatur:	
(Blokkbokst.):	THOR-EGIL SØRBY

Overenskomst



Kartverket

LILLESTRØM EIENDOMSMEGLING AS
V/EILIV SOLHEIM
LANDSTADS GATE 53
2000 LILLESTRØM

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 60-0277/25
Vår referanse: 3801245/26836954
Bestilling: C3 2025-08-05 (4) 91

Dato
05.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1658132	200	7.12.2018	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3228 NES	79	478	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Løpenummer for forretning 602458992
Vedlegg Ja

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

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
938679088	NES KOMMUNE	Postboks 114, 2151 ÅRNES

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
967524514	BOLIG PARTNER AS		Brygga 11, Tjuvholmen, 2317 HAMAR

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0236	79	478

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0236	79	478	0	1	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja
0236	79	478	0	2	1 / 2	Boligseksjon	Ja	Ja

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1658132 Tinglyst: 07.12.2018
STATENS KARTVERK

05.12.2018 09:08

Side 1 av 1

2015/1234

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)

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

Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Nes	Pb 114, 2151 Årnes	Lise Aksnes

1. Opplysninger om innsenderen

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

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
Bolig Partner AS	967524514	torill.stokkebekk@boligpartner.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Industrivn.22	2069	Jessheim	41733700

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0236	Nes i Akershus	79	478	

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

Fødselsnr./Org nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
967524514	Bolig Partner AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

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

Seksjonsnummer
Seksjonens formål: B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger); N = næringsseksjon; SB = samleseksjon bolig; SN = samleseksjon næring
Samlebrøk (teller): Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.
Tilleggsareal: Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning; G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning); BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

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

Sum tellere: 2 Nevner = 2

Dato	Innsenderens underskrift
4-1-18	

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

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

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

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

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

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

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

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

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

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
14-2-18	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

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

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

c) Sameiets vedtekter

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

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

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

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

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

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

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

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

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0236	NES	74	478	

Dato	Underskrift	Stempel
18.7.2018		NES KOMMUNE - KOMMUNALT FORVALTNINGSORGAN Postboks 114 - 2151 Kløfta

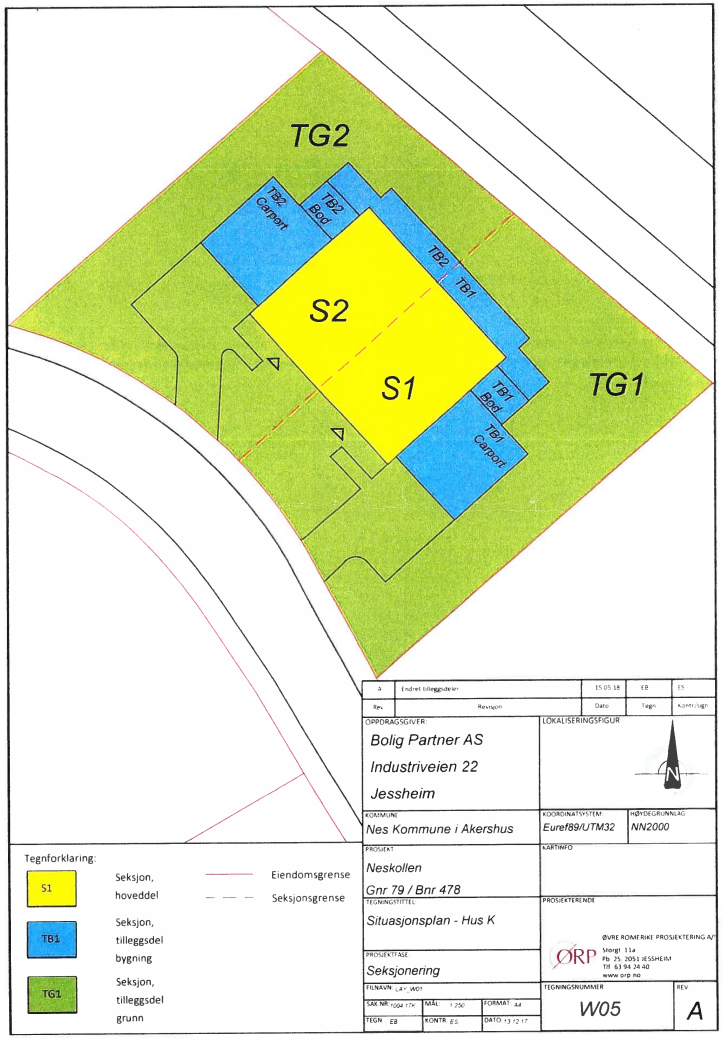
Dato	Innsenderens underskrift
14-2-18	

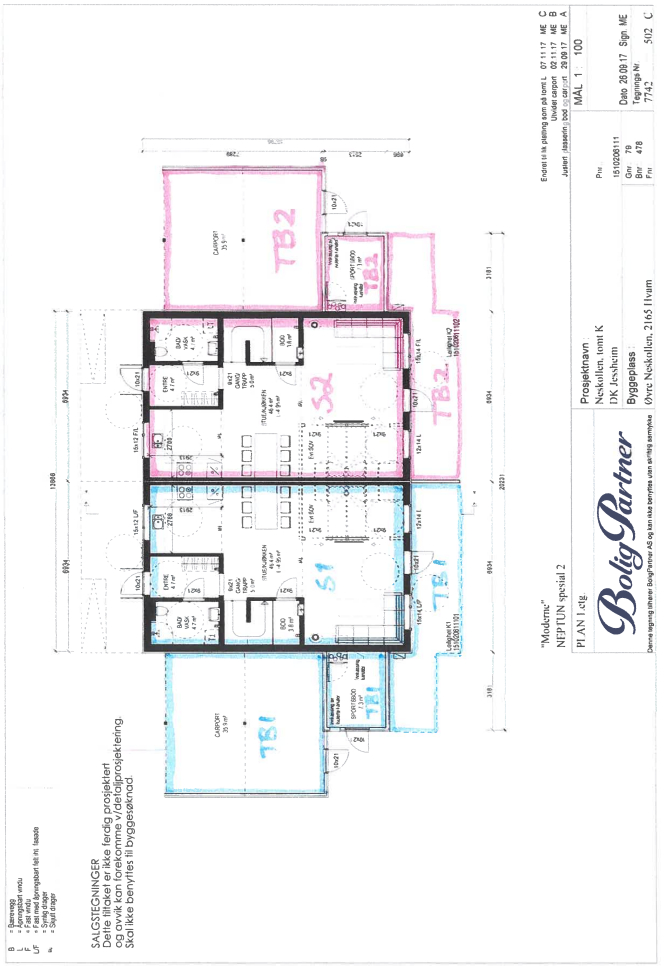
4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

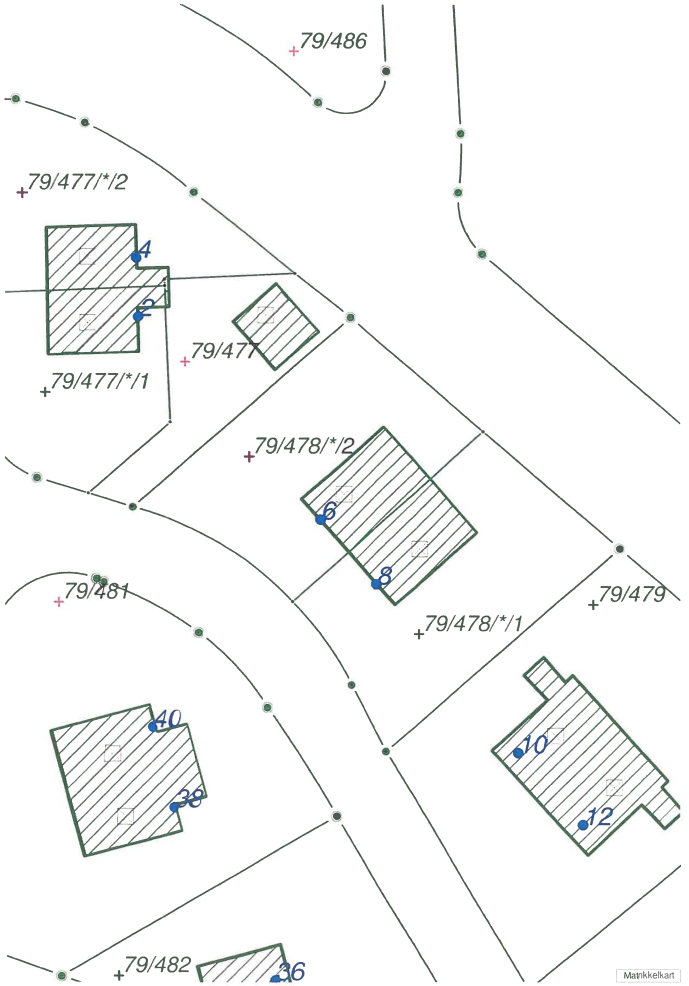
Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring			Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.			Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)										
S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:					Nevner =														

Dato	Innsenderens underskrift
4.4.25	




SALGSTEGNINGER
Dette tiltaket er ikke ferdig prosjektert
og avvik kan forekomme v/detaljprosjektering.
Skal ikke benyttes til byggesøknad.
"Moderne"
NEPTUN spesial 2
PLAN 1 etg.
Prosjektnavn
Neskollen, tomt K
DK Jevsheim
Byggeplass
Øvre Neskollen, 2165 Hvam
BoligPartner
MÅL 1 : 100
Dato 26.09.17 Sign ME
Tegnings Nr 7742 502 C
TB1
TB2
S1
S2


SALGSTEGNINGER
Dette tiltaket er ikke ferdig prosjektert
og avvik kan forekomme v/detaljprosjektering.
Skal ikke benyttes til byggesøknad.
"Moderne"
NEPTUN spesial 2
PLAN 2 etg.
Prosjektnavn
Neskollen, tomt K
DK Jevsheim
Byggeplass
Øvre Neskollen, 2165 Hvam
BoligPartner
MÅL 1 : 100
Dato 26.09.17 Sign ME
Tegnings Nr 7742 503 B
S1
S2


79/486
79/477/*/2
4
2
79/477
79/477/*/1
79/478/*/2
6
8
79/481
79/478/*/1
79/479
40
38
10
12
79/482
36
Matrikkelkart

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Lillestrøm

Landstads gate 53, 2000 LILLESTRØM

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

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/lillestroem

482 86 852

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 60-0277/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Sekstanten 6 2165 HVAM

Betegnelse: Gnr 79, bnr 478, snr 2 (ideell andel 1/1) i Nes kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no