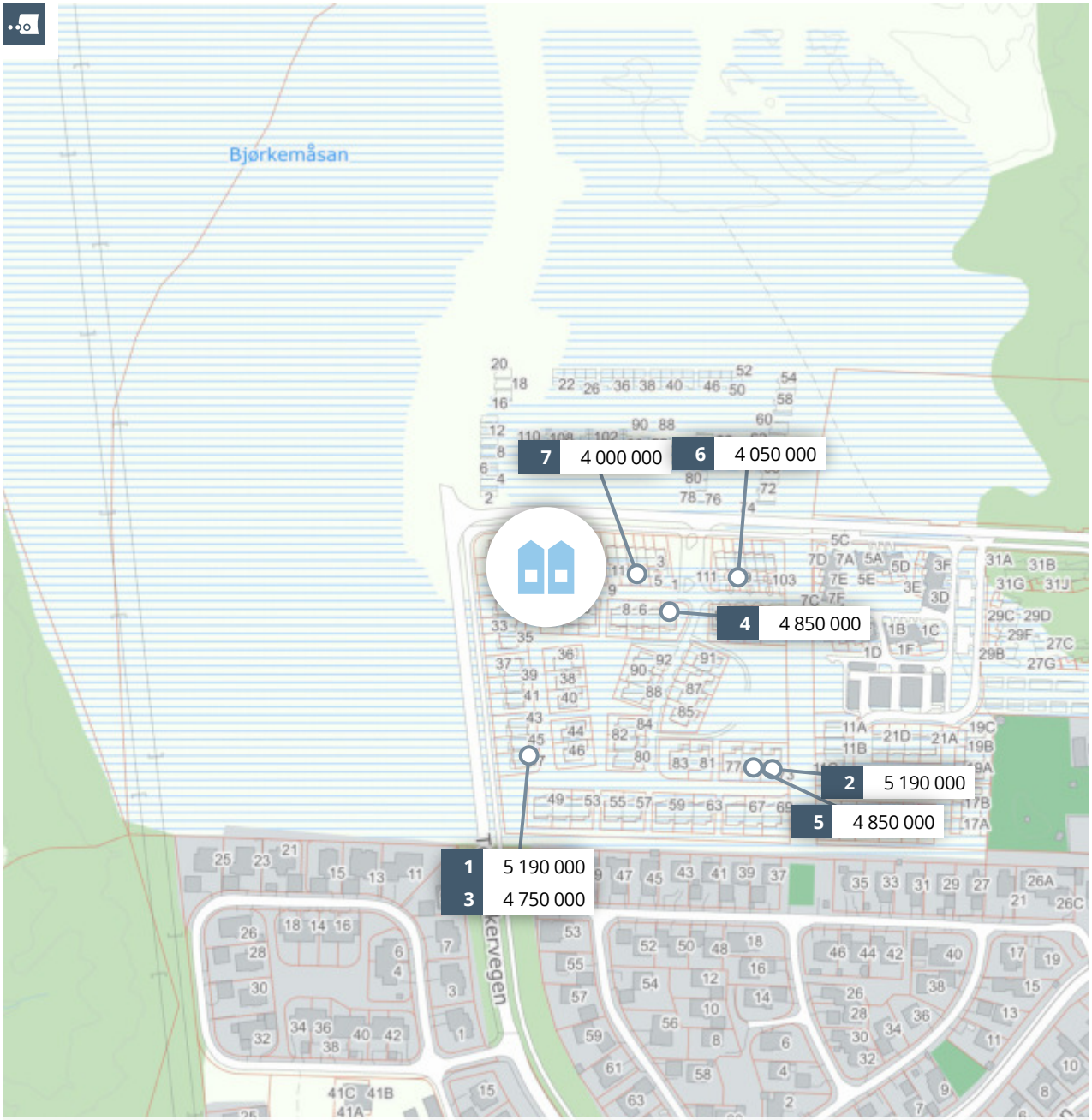
TRALLEGANGEN 23

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

TRALLEGANGEN 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 19.09.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Trallegangen 23, 2030 NANNESTAD

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2023

GNR 151 BNR 30 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 3238 NANNESTAD GRUNNKRETS BJØRKE

Verdivurdert til

4 350 000

-	4 350 000	44 388
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	98 m²
BRA	103 m²
Tomt	188 m²
Byggeår	2023

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	2
Etasjer	-

Parkering Peis

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Trallegangen 47 109 m² 2023 212 m² 3 sov	12.09.2023	4 960 000	**5 190 000**	0	5 190 000	**47 615**
2 Trallegangen 73 129 m² 2022 228 m² 4 sov	17.02.2024	5 190 000	**5 190 000**	0	5 190 000	**40 233**
3 Trallegangen 47 109 m² 2023 212 m² 3 sov	27.10.2023	4 890 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**43 578**
4 Trallegangen 2 111 m² 2022 204 m² 3 sov	30.08.2024	4 950 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**43 694**
5 Trallegangen 75 129 m² 2022 139 m² 4 sov	23.02.2024	4 740 000	**4 850 000**	0	4 850 000	**37 597**
6 Trallegangen 109 94 m² 2021 101 m² 2 sov	31.10.2022	4 200 000	**4 050 000**	0	4 050 000	**43 085**
7 Trallegangen 7 94 m² 2022 95 m² 2 sov	10.08.2022	4 000 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**42 553**

Stilrent enderekkehus med gjennomført god standard og fine designvalg beliggende på populære Bjørkeåsen, like utenfor sentrum av Nannestad. Herfra har man kort vei til både skoler, barnehager, lekeplasser, flott idrettsanlegg, svømmehall, matbutikker, apotek, frisør, vinmonopol med mer.

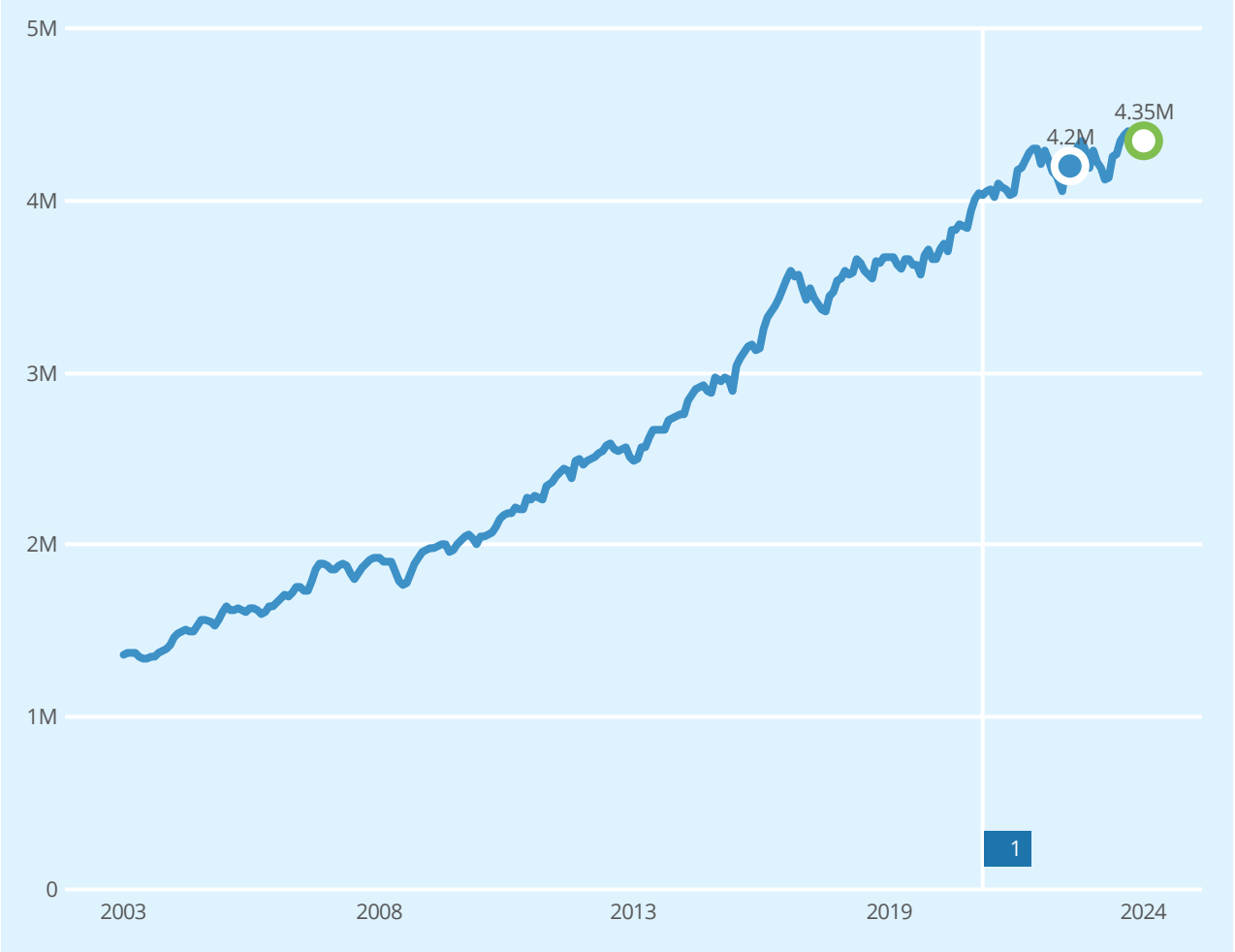
Boligen fra 2023 har en svært moderne arkitektur m/gode lysforhold, store vindusflater og åpne løsninger.

Kort fortalt:
•Innbydende stue m/gode vindusflater, peisovn og utgang til solrik takterrasse på hele 19 kvm
•Stilrent Kvikkjøkken m/integrerte hvitevarer
•Lekker lyspigmentert enstavs laminat på gulv
•2 gode soverom - flott garderobeinnredning av typen Pax
•Smakfullt flislagt bad + vaskerom
•Eksklusivt uteareal på 188,2 kvm pent opparbeidet m/plen og stor markterrasse
•Parkering i carport m/elbillader + på gårdsplass

PrivatMegleren Brustad & Partnere 19.09.2024

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger

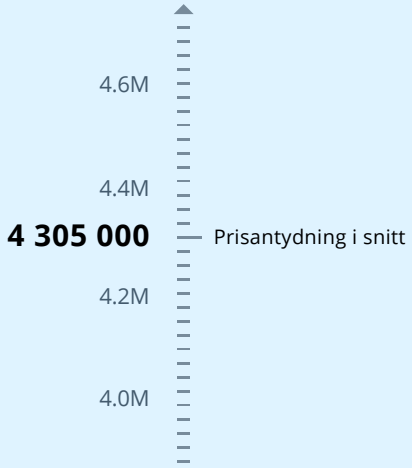


1 Rekkehus

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
21.02.2023		21.02.2023	-	4 195 000	-	4 195 000

Rekkehus til salgs i 2030 NANNESTAD nå

4
rekkehus til salgs

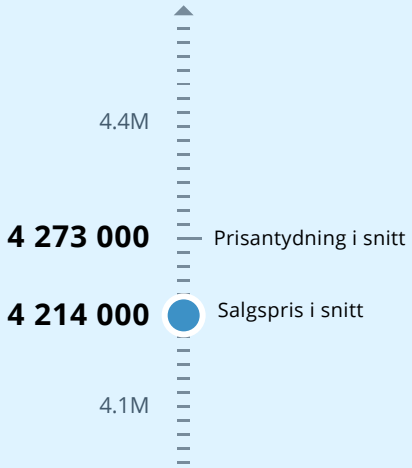


Annonsene har i snitt ligget ute i

49
dager

Rekkehus solgt i 2030 NANNESTAD siste 9 mnd

12
rekkehus solgt

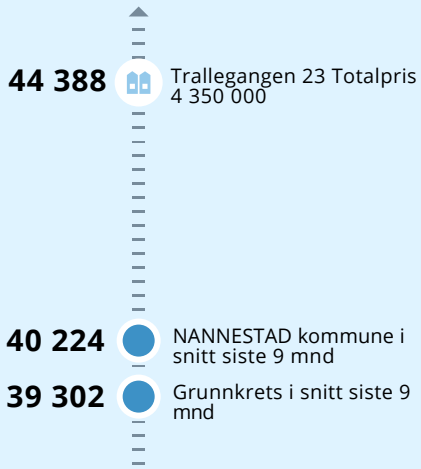


Solgt i snitt i løpet av

105
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport - Trallegangen 23, 2030 Nannestad

Trallegangen 23, 2030 NANNESTAD
Selveier rekkehus (ende):
3238-151/30/0/12

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først, og i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Denne rapporten er utført av:

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo	
Befaringsdato	16. sep. 2024
Til stede	Selger/eier Befaring utført med utlånt nøkkel. Opplysninger oppgitt av eier over telefon. Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var normalt møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Fremvist, datert den: 10. sep. 2024

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen er av nyere dato og viser generelt sett lite eller ingen tegn til slitasje.

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 2 eller 3 i rapporten.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Eiendomsinformasjon	
Byggeår	2023 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Rekkehus over to etasjeplan med henholdsvis 1.- og 2. etasje. Bolig Boligen er oppført med støpt betongplate på mark. Ringmur i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp/folie.
Oppvarming	Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Parkering Carport sidestilt til boligen. Ladeboks for elbil er montert på plassen.
Tilknytning vann og avløp	Offentlig, via private stikkledninger.
Tomteareal	188.2 m²
Hjemmelshaver	Silje Krogvold Kvam og Ole-Martin Rundberg
Sameiebrøk	1031 / 71573

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja. Plantegninger er fremlagt og samsvarer med dagens bruk.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Grunn og fundamenter

Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

Gulv på grunn

TG 0

Støpt betonggulv på grunn.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Nei.
1.etasje: Skjevheter over to meters avstand i entré er målt til 3 mm.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Betonggulvet er hovedsakelig tildekket av overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Fuktoverflateindikator er ikke benyttet da det er lagt overflater på gulvene.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.

Utvendig drenering

Drenering

TG 0

Utvendig drenering er ifølge eier fra byggeår.
Bygningen er oppført med støpt plate på grunn.
Det er observert fuktsikre plater på utsiden av ringmuren/plate.

Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Nei, fuktmåling er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei, grunnmursplast er ikke aktuelt, da bygningen er oppført med støpt plate på mark.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Ja. Terrengforholdet er visuelt besiktiget, og funnet tilfredsstillende.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

Yttervegger og fasade

Yttervegger og utvendig fasade

TG 0

Yttervegger i bindingsverk over ringmur i betong.
Yttervegger er kledd med malt trepanel.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Nei.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Nei.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Nei, det er registrert luftespalter bak undersiden panelet, og disse er vurdert som tilfredsstillende.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Nei. Det ble benyttet et spisst redskap på tilfeldige punkter uten å avsløre råteskader.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Nei.

Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Nei, det er registrert museband/sperre ved stikkprøver.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Nei, ingen åpenbare forhold er registrert.

Vurdering
Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

Etasjeskiller

Etasjeskiller

TG 0

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Nei.
2. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stue er målt til 4 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 2 mm.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Yttertak

Takkonstruksjon og taktekking

TG 0

Flatt yttertak, tekket med takmembran. Takkonstruksjonen er i hovedsak skjult, og vurderes derfor opp mot alderen.
Overløp er registrert.
Pipen er helbeslått over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Det er ikke loft i kompakte tak.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Nei, taket er et kompakttak, uten synlig lufting.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

Takrenner og nedløp

TG 0

Takrenner og nedløp i metall med utkast på tomten.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei.

Er bortledning av takvannet funnet tilfredsstillende?
Nei, nedløpsrør har utkast mot terrenget, hvor utvendig fallforhold ikke er funnet tilfredsstillende.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Trapper og fallsikring

Trapper

TG 0

U-trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.
Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja. Rekkverkshøyden er målt til 0,99 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Nei.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 0

Ytterdør i tre med glassfelt.
Balkongdører med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 0

Vinduer med trelags isolerglass, produsert i 2022.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 0

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Innvendige overflater

Gulv

TG 0

Fliser i entréen/gang.
Laminat for øvrige.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 0

Sparklet og malte plater.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 0

Sparklet og malte plater.

1. etasje: Himlingshøyde i entréen er målt til 2,4 meter.
2. etasje: Himlingshøyde i stue er målt til 2,39 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Pipe

TG 0

Stålpipe fra ildsted i 2. etasje, ført gjennom yttertak.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 0

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i vaskerom.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i vaskerommet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.
Automatisk vannstopper i kjøkken.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

Vurdering
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Varmtvannsbereder

TG 0

Varmtvannsbereder på 194 liter, produsert i 2022. Berederen er montert i vaskerommet.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

Ildsteder

TG 0

Peisovn med glassdør i stuen.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

Ventilasjon

TG 0

Balansert ventilasjonsanlegg med avtrekk fra kjøkken og bad.
Tilluft via ventiler i oppholdsrom.
Luftespalter under dører.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 0

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Komfyrvakt over koketopp.
Belysning under overskap.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra byggeår.
Produsent: Kvik

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 0

Nordvendt terrasseplatting i trekonstruksjon, med adkomst fra ett soverom, ca. 19 m².
Sydvendt takterasse i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 19 m².
Dekkene er belagt med terrassebord.
Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 1,02 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Nei.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Boligen er nyoppført og ifølge eier vil det overleveres dokumentasjon i før overtakelse.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, badet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon som er på vei fra utbygger. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 1

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under en enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 1 er gitt på grunn av noe mindre bomlyd (hulrom under flis) som nevnt over.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 0

Dusj på gulv med dør i herdet glass.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet.
Ifølge eier er sisternen lekkasjesikret og får derfor tildelt tilstandsgrad 0.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 0

Benkeskap med glatte fronter.
Speil med belysning over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Nei.

Vaskerom

Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Boligen er nyoppført og ifølge eier vil det overleveres dokumentasjon i før overtakelse.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Nei, vaskerommet er oppført for mindre enn fem år siden og har dokumentasjon som er på vei fra utbygger. Hulltaking med fuktmåling er derfor i samsvar med Tryggere Bolighandel ikke utført.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 0

Sluk i plast.
Gulv er belagt med fliser. Vegger er kledd med sparklet og malte overflater.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Ja. Mansjett og klemring er registrert i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert tilfredsstillende fall mot sluket.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 0

Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilautomater.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

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

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

Sidebygninger

Sportsbod

TG IU

Betongdekke på grunn.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takfolie.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje	49 m²			19 m²
2. etasje	49 m²			19 m²
Sum	98 m²			38 m²
Totalt bruksareal	98 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje	Bad, vaskerom, entré, bod og to soverom.		
2. etasje	Stue og kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
1. etasje	45 m²	4 m²	Bad, vaskerom, entré og to soverom.	Bod.
2. etasje	49 m²		Stue og kjøkken.	

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

Arealer - Utebod

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
1. etasje		5 m²		
Sum		5 m²		
Totalt bruksareal	5 m²			

Rombetegnelser - Utebod

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
1. etasje		Sportsbod.	

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	121240242

Adresse	Trallegangen 23		
Postnummer	2030	**Poststed**	NANNESTAD

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2022	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	1år7mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Lo Favør	**Polise/avtalenr.**	32917033
Selger1fornavn	Ole-martin	**Selger1etternavn**	Rundberg
Selger2fornavn	Silje Krogvold	**Selger2etternavn**	Kvam

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Bom i flis på gulvet i dusjsonen

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 10.09.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
10.09.2024

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
10.09.2024

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Kvam, Silje Krogvold

Signert av

Rundberg, Ole-Martin

Signert av



This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
10.09.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Trallegangen 23
Postnr	2030
Sted	NANNESTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	151
Bnr.	30
Seksjonsnr.	12
Festenr.	0
Bygn. nr.	300731102
Bolignr.	H0101
Merkenr.	fdcf2e27-1e17-4665-883a-81f5339dc351
Dato.	08.02.2023
Innmeldt av	Bakke AS v/ DAG-EINAR HELLERUD



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.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår:	2023
Bygningsmateriale:	
BRA:	
Ant. etg. med oppv. BRA:	98.8
Detaljert vegger:	0
Detaljert vindu:	Ja
	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon:	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Trallegangen 23
Postnr/Sted: 2030 NANNESTAD
Bolignr: H0101
Dato: 08.02.2023 12:02:37
Energimerkenr: fdcf2e27-1e17-4665-883a-81f5339dc351

Gårdsnr: 151
Bruksnr: 30
Seksjonsnr: 12
Festenr: 0
Bygningsnr: 300731102

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	2023

Byggstandard

Type bygg	Nybygg
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	
Kjelanllegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	
Er vurdering opplastet	
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	83 m²
Areal tak	49 m²
Areal gulv	49 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	30 m²
Oppvarmet BRA	99 m²
Totalt BRA	99 m²
Oppvarmet luftvolum	237 m³
U-verdi for yttervegger	0.21 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0.08 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0.10 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0.85 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	29.9 %
Normalisert kuldebroverdi	0.05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	32.0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	0.91 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	26.01.2023
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	85 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	85 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	1.10 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1.10 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1.54 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	86 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	30 W/m²

Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21.0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	0 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22.0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0.00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	16 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1.95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1.80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5.10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0.00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1.50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0.13
Gjennomsnittlig karmfaktor	0.24
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	0.76
Oppvarmingssystem(er)	Vedovn, peisovn eller lukket peisinnsats (i bolig med balansert ventilasjon); Helelektrisk bygning (termostatstyrte elektriske radiatorer, varmtvannsbereder, varmebatteri, forbruksstrøm)
Varmefordelingssystem	jf. Oppvarminssystem
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0.66
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0.95
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	0.10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	0.10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0.10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert	0.00

varmesystem	
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0.10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0.10

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.34
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0.63

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0.00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0.10

Klimastasjon / kilde	Oslo
Dato for beregning	03.02.2023
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	En bruksdel er beregnet

Beregningsprogram

Navn programvare	TEK-sjekk
Versjon	200,324.00
Produsent / leverandør	SINTEF Community
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	NS 3031:2014 validert dynamisk timesberegning. Manuell XML-opplasting til EMS

Energirådgiver

Firma	Bakke AS
Navn person	Dag-Einar Hellerud

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

NettoEnergibudsjettPrKvm

Romoppvarming	42.5
Ventilasjonsvarme	0.7
Varmtvann	29.8
Vifter	4.1
Pumper	0.0
Belysning	11.4

Teknisk utstyr	17.5
Romkjøling	0.0
Ventilasjonskjøling	0.0
TotaltNettoEnergibehov	106.1

Beregnet levert energi ved normalisert klima	11,645 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117.86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8,382 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	117.86 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	11,645 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0.0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80.0 %

BORI BBL
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA
bori.no Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 11.09.24
Vår ref.: 5255 / 12

Boligopplysninger

enhet	12	**Bolignr**	
Boligselskap	5255 Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2	**Etasje**	1.etg
Adresse	Trallegangen 23, 2030 NANNESTAD	**Oppr.ant.rom**	0
Eier(e)	Silje Kvam, Ole-martin Rundberg	**Bygningstype**	

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. . Restanse pr 11.09.24: kr 1 304,00 (med forbehold om feil)

Fakturalinje	**2024-09**	**2024-10**	**2024-11**	**2024-12**	**2025-01**	**2025-02**
Felleskostnader	780	780	780	780	780	780
Tv-internett	524	524	524	524	524	524
Total	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304	1 304

Andel fellesgjeld for enhet

ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap	5255 Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2 (orgnr. 929772245)
Antall enheter	52
Styrets e-post	bjorkeasenboligsameie2@borimail.no
Styreleder	Isabella Barikmo (93220470)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 2911964-1.1)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	151/30
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	ingen

Skattemelding 2023

Gjeld	kr 0,00	**Andre inntekter**	kr 16,00
Formue	kr 6 988,00	**Utgifter**	kr 0,00

Merknader

Årsmøte Bjørkåsen Boligsameie BK 2

Dato:16.04.2024, kl. 19.00, Brakkeriggen til Bakke AS, Bjørkeåsen, 2030 Nannestad.

Tilstede fra styret: Ole Martin Ødegaardstuen, Akmal Ilyas, Isabella Barikmo

---

TIL BEHANDLING:
1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder: *Isabella Barikmo*
B) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen:
Isabella Barikmo, *Ole Martin Ødegaardstuen og Roy Konterud*
C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn: *Godkjent*
2. ÅRSMELDING FOR 2023: *Godkjent*
3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023: *Godkjent, se vedlegg*
4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE: *Godkjent*
5. INNKOMNE FORSLAG: *kun 2 forslag etter fristen*
6. VALG AV TILLITSVALGTE: *Se nedenfor*

TILLITSVALGTE
Det nye styret består av:
Styreleder: Isabella Barikmo (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Ole Martin Ødegårdstuen (valgt for 1 år i 2022 + 2 år i 2023)
Styremedlem: Roy Ingar Hoff Konterud (valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:
Hanna Louise Apelgren (valgt for 1 år i 2024)

SELSKAPSINFORMASJON
Bjørkeåsen BK 1Boligsameie 2 ble stiftet 01.04.2022 og har organisasjonsnummer 929.972.245.
Sameiet består av 52 boligseksjoner.
Eiendommen har gnr 151, bnr 30 i Nannestad kommune.
Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt møter og behandlet saker, så som:
• Regulering av felleskostnader
• Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
• Løpende vedlikehold
• Forsikringsskader/saker
• Overtagelser av fellesarealer **pr. 27.10.2023**
• Avviks håndteringer i forhold til fellesarealer
• Anbud, snømåking, gressklipping, forsikring m.m.
• Oppdateringer av vedtekter
• Budsjettering
• Stige sikringer av hensyn til brannsikkerhet
• Dugnad
• Renovasjon
• Sommerfest
• Telenor TV-internett
• Gatelys/lekeplasser
• Bori Hva er nytt….
• Samarbeid med Bjørkeåsen Boligsameie BK1
• Internett/sosiale medier

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Bjørkeåsen Bk 1 Boligsameie 2
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	674 633	128 689	976 976	903 000
Annen driftsinntekt	2	85 000	110 000	0	80 000
Sum driftsinntekter		**759 633**	**238 689**	**976 976**	**983 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	59 332	0	59 332	59 999
Konsulenttjenester	4	100 614	12 923	101 000	129 000
Rep og vedlikehold		0	0	26 000	27 000
Forsikringer		68 763	16 010	286 000	143 000
Energi og fyring		1 114	0	10 000	30 000
Kabel-TV og telefoni		214 863	38 053	312 000	253 000
Driftskostnader		0	0	92 000	92 000
Kostnader til fellessameier		0	0	32 000	33 000
Andre driftskostnader	5	1 745	2 250	10 500	4 000
Sum driftskostnader		**446 430**	**69 236**	**928 832**	**770 999**
Driftsresultat før finansposter		**313 203**	**169 453**	**48 144**	**212 001**
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 563	0	0	0
Sum finansposter		**1 563**	**0**	**0**	**0**
Årsresultat		**314 765**	**169 453**	**48 144**	**212 001**
Overført til annen egenkapital	6	314 765	169 453	0	0
Sum disponering		**314 765**	**169 453**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Bjørkeåsen Bk 1 Boligsameie 2
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		166 989	95 441
Kundefordringer		42 358	29 437
Andre fordringer		34 112	0
Sum fordringer		243 459	124 878
Bankinnskudd, kasse o.l.		341 688	57 498
Sum omløpsmidler		**585 147**	**182 375**
SUM EIENDELER		**585 147**	**182 375**

Balanse 31.12.2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	6	484 218	169 453
Sum egenkapital		**484 218**	**169 453**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		99 815	12 923
Annen kortsiktig gjeld	7	1 114	0
Sum kortsiktig gjeld		100 929	12 923
Sum gjeld		**100 929**	**12 923**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**585 147**	**182 375**

Bjørkeåsen Bk 1 Boligsameie 2

Isabella Barikmo Styrets leder	Akmal Ilyas Styremedlem	Ole Martin Ødegårdstuen Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	449 298	82 053	650 000	650 000
3606	Kabel TV/bredbånd	225 335	46 636	326 976	253 000
Sum felleskostnader		**674 633**	**128 689**	**976 976**	**903 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Oppstartskapital	85 000	110 000	0	80 000
Sum andre driftsinntekter	**85 000**	**110 000**	**0**	**80 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	52 000	0	52 000	51 999
Arbeidsgiveravgift	7 332	0	7 332	8 000
Sum lønnskostnader	**59 332**	**0**	**59 332**	**59 999**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	5 363	0	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	65 077	12 923	96 000	96 000
Annen fremmed tjeneste	30 175	0	0	27 000
Sum konsulenttjenester	**100 614**	**12 923**	**101 000**	**129 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	0	0	500	1 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	0	0	5 000	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	0
Annen kontorkostnad	0	2 250	0	0
Øredifferanser	-5	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 750	0	0	3 000
Sum andre driftskostnader	**1 745**	**2 250**	**10 500**	**4 000**

Note 6 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	169 453	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	314 765	169 453
Sum opptjent egenkapital 31.12	484 218	169 453
Annen egenkapital 31.12	484 218	169 453
Sum egenkapital 31.12	**484 218**	**169 453**

Note 7 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Andre påløpte kostnader	1 114	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**1 114**	**0**

Note 8 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	**169 453**	**0**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	314 765	169 453
B. Årets endring i arbeidskapital	314 765	169 453
C. Arbeidskapital 31.12	**484 218**	**169 453**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	585 147	182 375
- Kortsiktig gjeld	100 929	12 923
= Arbeidskapital 31.12	**484 218**	**169 453**

5255 Årsoppgjørspakke 3.pdf

Navn	Dato
Ilyas, Akmal	**2024-04-16**

Identifikasjon

Ilyas, Akmal

Navn	Dato
Ødegårdstuen, Ole Martin	**2024-04-16**

Identifikasjon

Ødegårdstuen, Ole Martin

Navn	Dato
Barikmo, Isabella	**2024-04-16**

Identifikasjon

Barikmo, Isabella

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

Årsmøte Bjørkåsen Boligsameie BK 2

Dato:16.04.2024, kl. 19.00, Brakkeriggen til Bakke AS, Bjørkeåsen, 2030 Nannestad.

Tilstede fra styret: Ole Martin Ødegaardstuen, Akmal Ilyas, Isabella Barikmo

---

TIL BEHANDLING:
1. KONSTITUERING
A) Valg av møteleder: *Isabella Barikmo*
B) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen:
Isabella Barikmo, *Ole Martin Ødegaardstuen og Roy Konterud*
C) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn: *Godkjent*
2. ÅRSMELDING FOR 2023: *Godkjent*
3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023: *Godkjent, se vedlegg*
4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE: *Godkjent*
5. INNKOMNE FORSLAG: *kun 2 forslag etter fristen*
6. VALG AV TILLITSVALGTE: *Se nedenfor*

TILLITSVALGTE
Det nye styret består av:
Styreleder: Isabella Barikmo (valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem: Ole Martin Ødegårdstuen (valgt for 1 år i 2022 + 2 år i 2023)
Styremedlem: Roy Ingar Hoff Konterud (valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:
Hanna Louise Apelgren (valgt for 1 år i 2024)

SELSKAPSINFORMASJON
Bjørkeåsen BK 1Boligsameie 2 ble stiftet 01.04.2022 og har
organisasjonsnummer 929.972.245.
Sameiet består av 52 boligseksjoner.
Eiendommen har gnr 151, bnr 30 i Nannestad kommune.
Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.
Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og
har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID
Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt møter og behandlet saker, så som:
• Regulering av felleskostnader
• Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
• Løpende vedlikehold
• Forsikringsskader/saker
• Overtagelser av fellesarealer **pr. 27.10.2023**
• Avviks håndteringer i forhold til fellesarealer
• Anbud, snømåking, gressklipping, forsikring m.m.
• Oppdateringer av vedtekter
• Budsjettering
• Stige sikringer av hensyn til brannsikkerhet
• Dugnad
• Renovasjon
• Sommerfest
• Telenor TV-internett
• Gatelys/lekeplasser
• Bori Hva er nytt….
• Samarbeid med Bjørkeåsen Boligsameie BK1
• Internett/sosiale medier

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Saksliste:

1. Vintervedlikehold: Utført av Nordby Maskin AS, vinteren 2023/2024, ref. anbud (BK1 og BK2)
2. Sommervedlikehold: BK2 og BK1- Her jobber vi med anbuds prosessen og evt. andre løsninger
3. Maling av boliger: Alle boliger må males i henhold til fristen etter overtagelse, ref. info i USB nøkkel som er overlevert av Bakke AS
4. Søppeltømming/sortering/kildesortering, Se info nedenfor
5. Husleie/forsikring/Tv-Internett, Se info nedenfor
6. Fellesarealer//Dugnad
7. Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
8. Annet, Se info nedenfor

.

Søppeltømming/kildesortering:

Kostnader for denne tjenesten er underlagt kommunale avgifter og utgjør en «brøkdel» av antall boenheter (pr. dagens dato 1/52 del av kostnadene pr. boenhet) Dette reguleres av kommunen i forhold til antall brønner og boenheter.

Øvre Romerike Avfallsselskap IKS – ØRAS

Kontaktperson:
Cecilie Skaug Nyland
Miljøstasjon Dal Skog
Ørasvegen 85 - 2054 MOGREINA
Tlf 63 92 78 80
www.oeras.no

Styret i BK2 har fått inn flere klager fra Øras/Nannestad kommune/beboerne om manglende kildesortering i tillegg til at brønnene og området rundt blir brukt som avfallsstasjon.
Har dere mye papp eller annet søppel, så kjør det på Øras avfallsstasjon!
Vi ber alle beboerne om å vise hensyn til naboene ved å lukke lokket på brønnene på en fornuftig måte.
Legger ved link til kildesortering på 8 ulike språk. Se nedenfor.
Sorteringsguide på 8 ulike språk - ØRAS IKS (oeras.no)

Nannestad Kommune:

Kommunale avgifter: Renovasjon, vann, avløp, feiekostnader.

Kontaktpersoner:

Elisabeth Sandberg
Elisabeth.Sandberg@nannestad.kommune.no
Tlf: 66105101

Her er også kontaktinfoen til en annen i kommunen som er på saken:
Mette Sæther
Mette.Saether@nannestad.kommune.no
Tlf: 66105144

Husleie/Forsikring/T-WE/Internett:

Denne tjenesten inneholder kostnader i forbindelse med vedlikehold av friarealer, Tv/internett, boligforsikring (ikke innbo) m.m. Se vedlegg.

Forsikring: Søderberg & Partners AS

Kontaktperson:

Melinda Majercsik
Forsikringsmegler
Mobil +47 96 91 32 12 | Sentralbord +47 23 89 73 89
Lysaker Torg 15 | Postboks 324 | 1326 Lysaker | soderbergpartners.no

Söderberg & Partners

FORSIKRINGSBEVIS
Forsikringsavtale nr: 2911964-1.2

PROTECTOR forsikring

Kundenummer:	2398635
Forsikringstaker:	Bjørkåsen BK1 Boligsameie 2 Finstadhagan 7, 1930 Aurskog Org nr: 989888633
Forsikringsmegler:	Söderberg & Partners

Telenor: T-WE/Internett

Kontaktperson:

Pavle Plazincic
Account Manager | Telenor Norge AS | Astrups Gate 9 | 6509 Kristiansund | 71685030
account.manager@telenor.com I www.telenor.no

Vårrengjøring/dugnad:

Fint om alle er flinke til å koste/spyle slik at vi får det litt hyggelig i Trallegangen, nå som våren har begynt å titte frem!

Sosiale Medier: Vi er på Facebook: *Bjørkeåsen Boligsameie 2*

HMS: (Helse, Miljø og Sikkerhet): Det er ikke meldt inn noen skader i perioden 2023/2024. Ettersyn av utstyr på lekeplassene skal utføres min. 1 gang pr. år. Ansv. Styret i BK2 og BK1. Styreleder leverer HMS rapport til Bori

Annet: Evt. tilbydere av produkt/tjenester anbefaler vi at den enkelte deler på vår Facebook side.

BK 2 og BK 1 har ingen velforening, så vi anbefaler beboerne/ildsjeler til og arrangerer hyggelig tilstelninger dersom det er ønskelig. Vi har mange fine uteområder!

NB! Parkering skal foregå på privat grunn av hensyn til søppelbil og utryknings kjøretøy.

MVH

Styret i Bjørkeåsen Boligsameie BK 2

Isabella Barikmo	**Ole Martin Ødegaardstuen**	**Roy Konterud**	**Hanna Apelgren**
Styreleder	**Nestleder**	**Styremedlem**	**Varamedlem**
Tlf. 93220470	**tlf. 90032353**	**Tlf. 99332933**	**Tlf. 90262003**

Vedlagt følger vedtekter for Bjørkekåsen Boligsameie BK2 og evt. nye saker kan sendes til styret på email:

isabella2000@live.no eller odegaardstuen@gmail.com eller roy.konterud@rema.no eller hannapelgren@gamil.com

5255 Protokoll 2024.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Ødegårdstuen, Ole Martin	**2024-05-13**	**Barikmo, Isabella**	**2024-05-13**

Identifikasjon

bankID Ødegårdstuen, Ole Martin

Identifikasjon

bankID Barikmo, Isabella

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

V E D T E K T E R

for

Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2
(org. nr. 929772245>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 01.04.2022

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2

Sameiet består av 52 boligseksjoner i eiendommen gnr 151 bnr 30 i Nannestad Kommune.
Det er parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Fellesarealene på Bjørkeåsen BK 1 vil bli organisert som et tingsrettslig sameie, Bjørkeåsen BK1 Driftssameie når hele feltet er ferdig utbygd. Sameiet er pliktig til å motta «restareal» av eiendom BK 1 når feltet er ferdig utbygd
Det er utarbeidet egne vedtekter for driftssameie og det vil bli valgt et eget driftsstyre
Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Det vil være pliktig medlemskap i velforening/driftsforening ihht reguleringsplan for hele Bjørkåsen området.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker.
Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

(5) Seksjonseierne plikter å gi tilgang på sin tomt for nødvendig vedlikehold av tilliggende seksjoner.

(6) Interne adkomstveier kan benyttes av alle seksjonseierne innenfor B1 feltet. Kostnader til drift og vedlikehold deles mellom sameiene etter antall seksjoner.

3-2 Trivselsregler

Årsmøtet fastsetter trivselsregler. Seksjonseierne plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for alle seksjoner og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold og forsikring

4-1 Seksjonseiers ansvar

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke. I tillegg kommer fjernvarme radiatorer/kraner i boligen.

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og drensledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av årsmøte.

Boligene skal behandles med samme fargekode:

VINDSKIER: XXXX
Vinduer og vindskier males med XXXX
Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4-2 Forsikring
Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring første gang slik at alle er forsikret fra overtakelsestidspunkt. I forsikringen ligger også styreansvar og rettshjelpsforsikring for sameiet

Den enkelte seksjonseier må besørge egen innboforsikring.

4-3 Sameiets vedlikeholdsplikt
(1) Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon/tomt.

(2) Snøopplag kan benyttes på de ulike områder som er definert som fellesareal iht endelig seksjonering

(3) Drift og vedlikehold av privat stikkveg inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer.

(3) Tv-internett kostnader fordeles likt mellom seksjonene.

(4) Kostnader til drift av fellesareal (Bjørkåsen Felleseiendom/Velforening) fordeles mellom sameiene på eiendommen etter antall boliger. Driftskostnadene inngår som del av felleskostnadene.

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse
De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning
(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en til to varamedlemmer. Styret representerer sameiet i realsameiet og felles velforening for hele Bjørkåsen området.

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

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av årsmøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt
Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøte eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer
Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå avtale med forretningsfører på 2 år, drift/vedlikehold o.l.

Sameiet må drifte felles lekeplass, veier ol inntil realsameiet for driftssameiet er opprettet. Kostnadene splittes etter antall boliger.

NANNESTAD KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 23/3362

Ansvarlig søker:	Tiltakshaver:
Bakke AS Finstadhagan 17 1930 AURSKOG	Bjørkeåsen Eiendom AS Finstadhagan 7 1930 AURSKOG

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Trallegangen 17, 19, 21 og 23	151	30		

Tiltakets/byggets art:
Rekkehus, kjedehus og småhus

Vedtaksdato	SaksID	Delegert saksnr
30.01.2023	20/43636	23/24

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	30.01.2023

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:

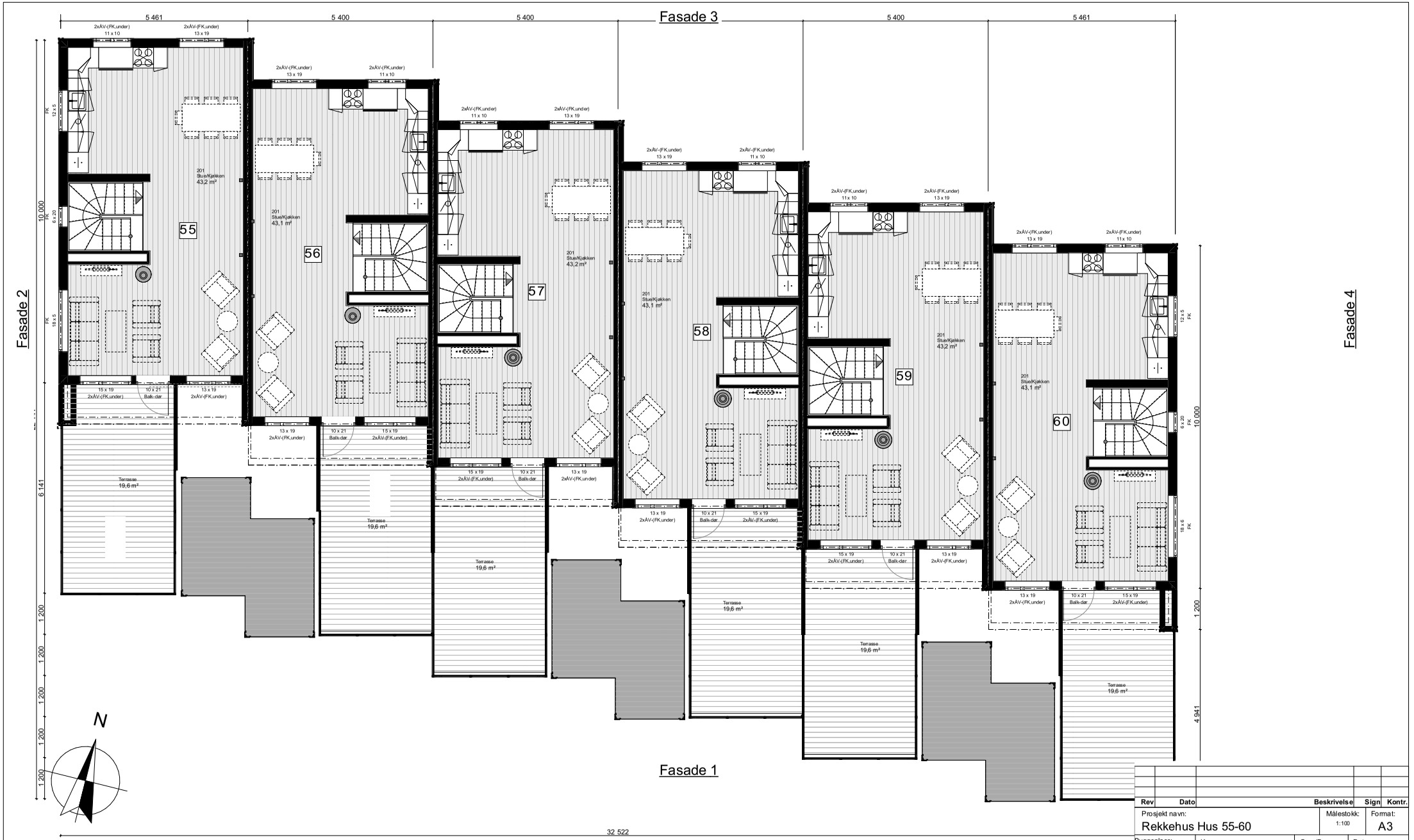
		Hele tiltaket	
	x	Følgende del av tiltaket	Trallegangen 17, 19, 21 og 23 og resterende veiarealer på B1 (asfaltering mangler)

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.	Må utføres innen:
Resterende boliger på B1.	21.12.2024.

Merknader:

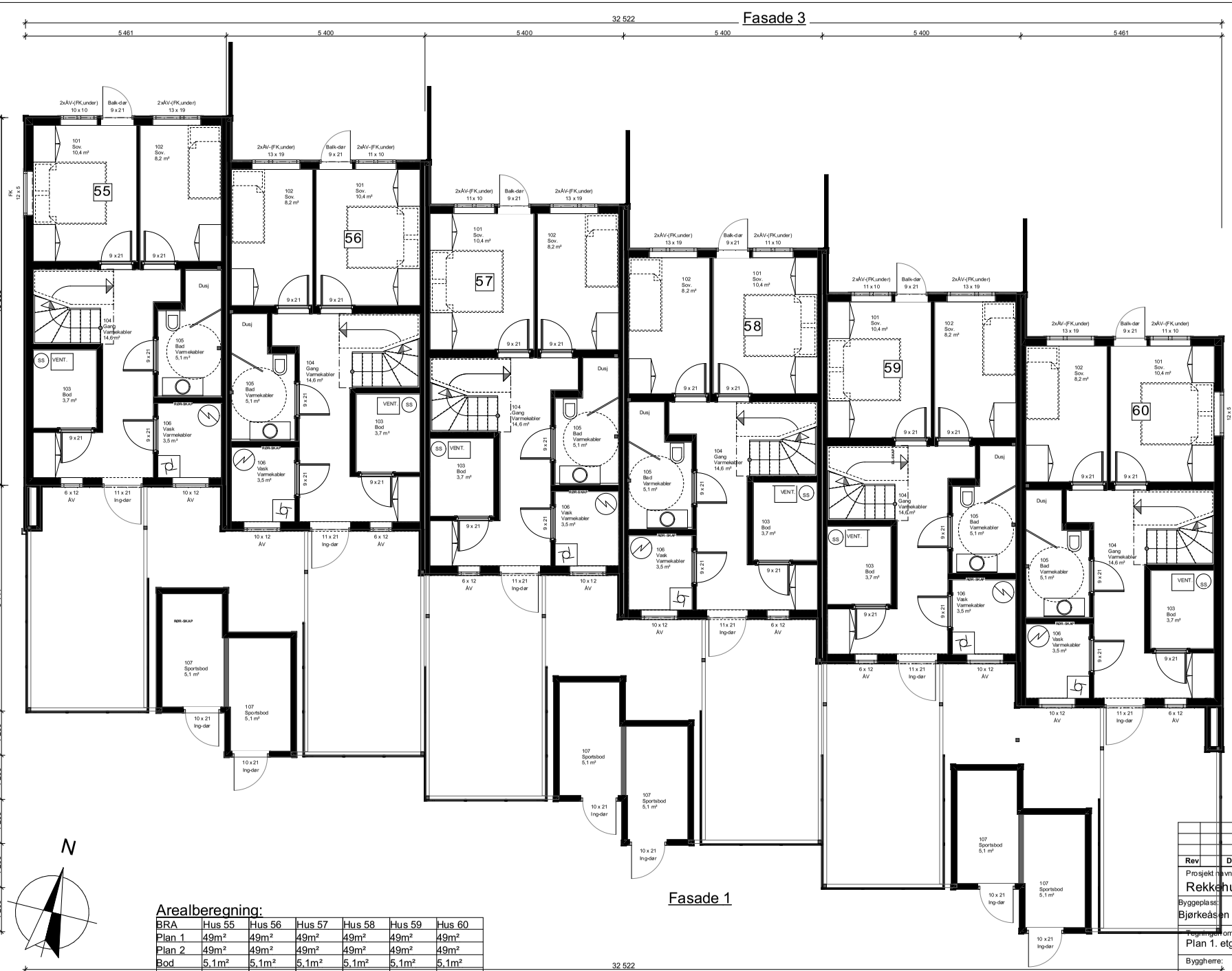
Ferdigplen utenfor boligene det søkes MB for skal utføres innen mai 2023.
Asfaltering av resterende veier gjøres i løpet av juni 2023.

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Nannestad	30.01.2023	Elisabeth Mo Wroldsen fagansvarlig byggesak *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*



Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt navn: Rekkehus Hus 55-60		Målestokk: 1:100	Format: A3
Byggeplass: Bjørkeåsen B1	Kommune: Nannestad	G.nr./B.nr.: xx/xxx	Dato: 01.03.2021
Tegningen omfatter: Plan 2. etg		Tegner: LOSH	Godkjent:
Byggherre: Bjørkeåsen Eiendom AS		Fase: Arbeidstegning	
		Tegningsnr.: 102-10209-055-060-505	Rev



Arealberegning:

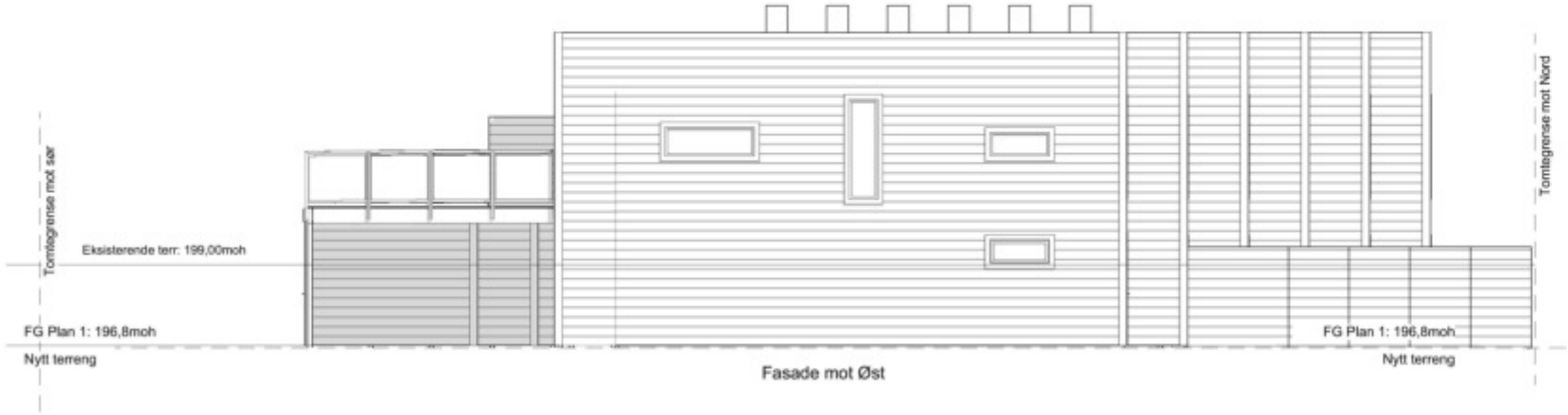
BRA	Hus 55	Hus 56	Hus 57	Hus 58	Hus 59	Hus 60
Plan 1	49m²	49m²	49m²	49m²	49m²	49m²
Plan 2	49m²	49m²	49m²	49m²	49m²	49m²
Bod	5,1m²	5,1m²	5,1m²	5,1m²	5,1m²	5,1m²
Sum BRA	103,1m²	103,1m²	103,1m²	103,1m²	103,1m²	103,1m²
BRA Hele Bygget						618,2m²
BTA						370,8m²
BYA						491,0m²

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt navn: Rekkehus Hus 55-60
Målestokk: 1:100
Format: A3
Byggeplass: Bjørkeåsen B1
Kommune: Nannestad
G.nr./B.nr.: xx/xxx
Dato: 01.03.2021
Tegningen omfatter: Plan 1. etg
Tegner: LOSH
Godkjent:
Byggherre: Bjørkeåsen Eiendom AS
Fase: Arbeidstegning
Tegningsnr.: 102-10209-055-060-504
Rev



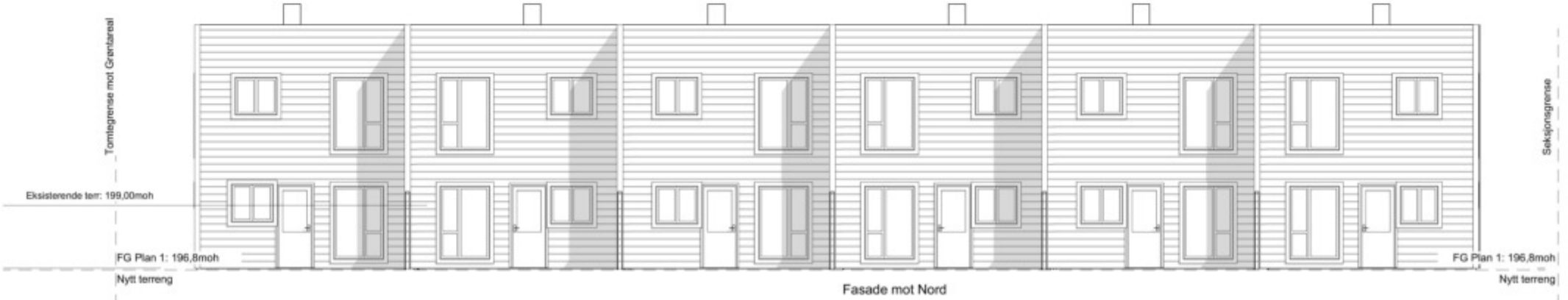
Fasade 1



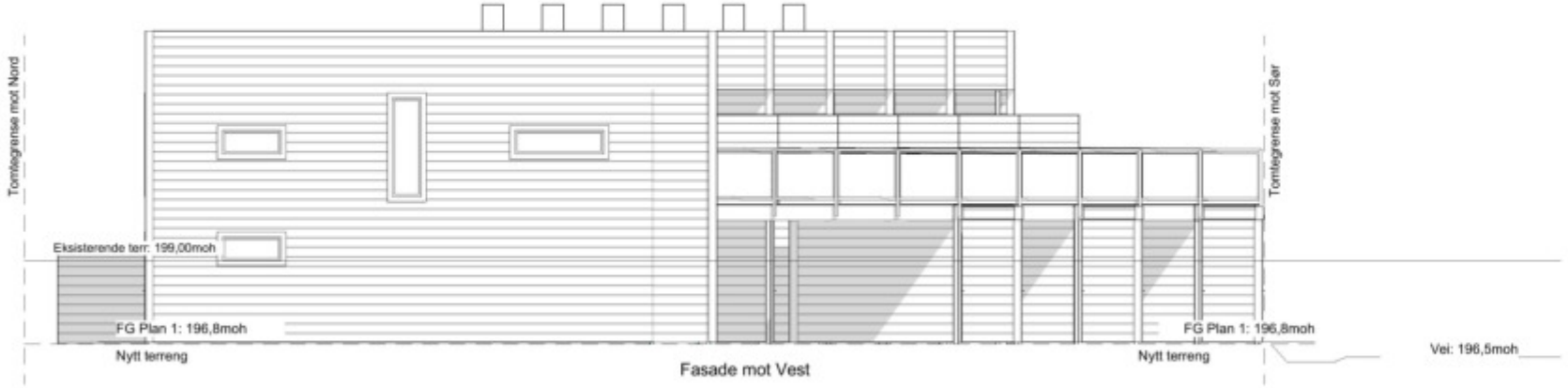
Fasade 4

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt navn: Rekkehus Hus 55-60		Målestokk: 1:100	Format: A3
Byggeplass: Bjørkeåsen B1	Kommune: Nannestad	G.nr./B.nr.: xx/xxx	Dato: 01.03.2021
Tegningen omfatter: Fasade 1 og 4		Tegner: LOSH	Godkjent:
Byggherre: Bjørkeåsen Eiendom AS		Fase: Arbeidstegning	
		Tegningsnr.: 102-10209-055-060-503	Rev



Fasade 3



Fasade 2

Rev	Dato	Beskrivelse	Sign	Kontr.

Prosjekt navn: Rekkehus Hus 55-60		Målestokk: 1:100	Format: A3
Byggeplass: Bjørkeåsen B1	Kommune: Nannestad	G.nr./B.nr.: xx/xxx	Dato: 01.03.2021
Tegningen omfatter: Fasade 3 og 2		Tegner: LOSH	Godkjent:
Byggherre: Bjørkeåsen Eiendom AS		Fase: Arbeidstegning	
		Tegningsnr.: 102-10209-055-060-502	Rev

Utskriftsdato: 10.09.2024

Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Kommunale gebyrer 2024

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

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	151	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Trallegangen 23, 2030 NANNESTAD								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023**
Avløp	5 708,52 kr
Feiing	357,86 kr
Renovasjon	3 769,51 kr
Vann	3 658,81 kr
Sum	**13 494,70 kr**

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Renovasjon grunngebyr	1 Boenhet	2 343,00 kr	1/1	0 %	2 343,00 kr	1 562,00 kr
Feiegebyr per pipeløp	1 Pipeløp	314,00 kr	1/1	0 %	314,00 kr	209,36 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp	1 Pipeløp	156,00 kr	1/1	0 %	156,00 kr	104,00 kr
Restavfall 5 m3 avfallsbrønn	3 Stk.	63 718,00 kr	1/72	0 %	2 654,91 kr	1 769,90 kr
Avløp fastgebyr	1 Boenhet	2 063,00 kr	1/1	0 %	2 063,00 kr	1 375,30 kr
Avløp målt forbruk	41 m3	27,73 kr	1/1	0 %	1 136,72 kr	1 136,72 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	-137.64 m3	27,73 kr	1/1	0 %	-3 815,99 kr	-3 815,99 kr
Avløpsgebyr à konto	51 m3	46,40 kr	1/1	0 %	2 366,40 kr	1 577,60 kr
Vann fastgebyr	1 Boenhet	1 313,00 kr	1/1	0 %	1 313,00 kr	875,30 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann målt forbruk	41 m3	15,22 kr	1/1	0 %	624,23 kr	624,23 kr
Vannmålerleie	1 Måler	381,00 kr	1/1	0 %	381,00 kr	254,00 kr
Innbetalt forskudd vann	-137.64 m3	15,22 kr	1/1	0 %	-2 095,53 kr	-2 095,53 kr
Vanngebyr á konto	51 m3	20,00 kr	1/1	0 %	1 020,00 kr	680,00 kr
				Sum	**8 460,74 kr**	**4 256,89 kr**

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

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.

Nannestad kommune

Grunnkart

Eiendom: 151/30/0/12
Adresse: Trallegangen 23
Dato: 10.09.2024
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



©Norkart 2024

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.

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Nannestad kommune: Seksjon 3238-151/30/0/12

Norkart
Utskriftsdato: 10.09.2024 11:17

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	188.2
Etablert dato	01.04.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.01.2024	Antall teiger	1
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1031/71573		

☑ 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

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	151/30, 151/30/0/1, 151/30/0/2, 151/30/0/3, 151/30/0/4, 151/30/0/5, 151/30/0/6, 151/30/0/7, 151/30/0/8, 151/30/0/9, 151/30/0/10, 151/30/0/11, 151/30/0/12, 151/30/0/13, 151/30/0/14, 151/30/0/15, 151/30/0/16, 151/30/0/17, 151/30/0/18, 151/30/0/19, 151/30/0/20, 151/30/0/21, 151/30/0/22, 151/30/0/23, 151/30/0/24, 151/30/0/25, 151/30/0/26, 151/30/0/27, 151/30/0/28, 151/30/0/29, 151/30/0/30, 151/30/0/31, 151/30/0/32, 151/30/0/33, 151/30/0/34, 151/30/0/35, 151/30/0/36, 151/30/0/37, 151/30/0/38, 151/30/0/39, 151/30/0/40, 151/30/0/41, 151/30/0/42, 151/30/0/43, 151/30/0/44, 151/30/0/45, 151/30/0/46, 151/30/0/47, 151/30/0/48, 151/30/0/49, 151/30/0/50, 151/30/0/51, 151/30/0/52
Seksjonering Seksjonering	07.03.2022 30.03.2022	2022/920	Tinglyst 05.04.2022	151/30 (-8218,3), 151/30/0/1 (160,8), 151/30/0/2 (97,7), 151/30/0/3 (102,4), 151/30/0/4 (94,9), 151/30/0/5 (98,1), 151/30/0/6 (159,3), 151/30/0/7 (162,3), 151/30/0/8 (98,9), 151/30/0/9 (100), 151/30/0/10 (96,9), 151/30/0/11 (97,7), 151/30/0/12 (188,2), 151/30/0/13 (204,2), 151/30/0/14 (103,3), 151/30/0/15 (105), 151/30/0/16 (150,2), 151/30/0/17 (146,2), 151/30/0/18 (104,3), 151/30/0/19 (186), 151/30/0/20 (240,3), 151/30/0/21 (138,5), 151/30/0/22 (205,4), 151/30/0/23 (202,5), 151/30/0/24 (129,9), 151/30/0/25 (204,8), 151/30/0/26 (202,6), 151/30/0/27 (129,8), 151/30/0/28 (204,7), 151/30/0/29 (202,7), 151/30/0/30 (129,8), 151/30/0/31 (212,4), 151/30/0/32 (185,1), 151/30/0/33 (140), 151/30/0/34 (186,5), 151/30/0/35 (185,2), 151/30/0/36 (229,5), 151/30/0/37 (194), 151/30/0/38 (108,4), 151/30/0/39 (152,9), 151/30/0/40 (153,9), 151/30/0/41 (152,9), 151/30/0/42 (152,8), 151/30/0/43 (108,3), 151/30/0/44 (152,7), 151/30/0/45 (150,1), 151/30/0/46 (108,3), 151/30/0/47 (209), 151/30/0/48 (266), 151/30/0/49 (176,6), 151/30/0/50 (179,3), 151/30/0/51 (139,3), 151/30/0/52 (227,6) 151/24, 151/28

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6678763.69	611909.16		Ja	188.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KVAM SILJE KROGVOLD F200198*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Postboks 23 Trallegangen 2030 2030 NANNESTAD	Bosatt (B)

RUNDBERG OLE-MARTIN F230198*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Trallegangen 23 2030 2030 NANNESTAD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trallegangen 23	H0101	151/30/0/12	103,2	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Trallegangen 23

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2030 NANNESTAD	Kirkesogn	02070503 Bjørke
Grunnkrets	108 Bjørke	Tettsted	682 Teigebyen
Valgkrets	1 PRESTÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300731102		Rekkehus (131)	Midlertidig brukstillatelse (MB)	30.01.2023

1: Bygning 300731102: Rekkehus (131), Midlertidig brukstillatelse 30.01.2023

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	103,2
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	103,2
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	96,7
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.12.2018	21.02.2019
Igangsettingstillatelse	12.04.2021	13.04.2021
Endre bygningsdata	28.01.2022	28.01.2022
Endre bygningsdata	30.03.2022	30.03.2022
Midlertidig brukstillatelse	30.01.2023	31.01.2023

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trallegangen 23	H0101	151/30/0/12	103,2	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	49	0	49	0	0	0

H01	1	54,2	0	54,2	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 151/30

Bruksnavn		Beregnet areal	4841.9
Etablert dato	01.02.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	22
Arealmerknader			

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

Frist fullføring:

Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6678712.76	611894.28		Ja	277.4	
Eiendomsteig	6678755.24	611925.44		Nei	329.6	
Eiendomsteig	6678682.33	611931.89		Nei	306.2	
Eiendomsteig	6678654.07	611935.66		Nei	204.3	
Eiendomsteig	6678647.48	612004.86		Nei	217.6	
Eiendomsteig	6678649.77	612036.31		Nei	319.5	
Eiendomsteig	6678617.29	612039.11		Nei	354.6	
Eiendomsteig	6678617.56	612004.27		Nei	355.6	
Eiendomsteig	6678614.57	611964.27		Nei	236.4	
Eiendomsteig	6678613.48	611931.07		Nei	354.6	
Eiendomsteig	6678721.32	611928.17		Nei	276.4	
Eiendomsteig	6678745.3	611887.59		Nei	277.5	
Eiendomsteig	6678679.78	611900.96		Nei	277.5	
Eiendomsteig	6678647.17	611907.21		Nei	277.5	
Eiendomsteig	6678722.35	611969.38		Nei	369.6	
Eiendomsteig	6678756.9	611962.62		Nei	329.6	
Eiendomsteig	6678746.21	611916.92		Nei	13	
Eiendomsteig	6678746.64	611927.88		Nei	13	
Eiendomsteig	6678746.71	611939.07		Nei	13	
Eiendomsteig	6678747.73	611954.3		Nei	13	
Eiendomsteig	6678747.94	611965.1		Nei	13	
Eiendomsteig	6678748.4	611976.45		Nei	13	

Nannestad kommune
Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad
Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 10.09.2024

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	151	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Trallegangen 23, 2030 NANNESTAD								

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
- Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2018-2035
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.2019
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/KP2018-2035/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf
Delarealer	**Delareal** 11 827 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig **Områdenavn** B16
	Delareal 13 062 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 1 233 m^2 **Arealbruk** Grønnstruktur (utgått),Framtidig **Områdenavn** B18

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2023-2040
Navn	
Status	
Plantype	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	07-01
Navn	Bjørkeåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.2007
Bestemmelser	- https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/3238/07-01/Dokumenter/07-01-E1_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 13 062 m^2 **Formål** Boligbebyggelse **Feltnavn** B1

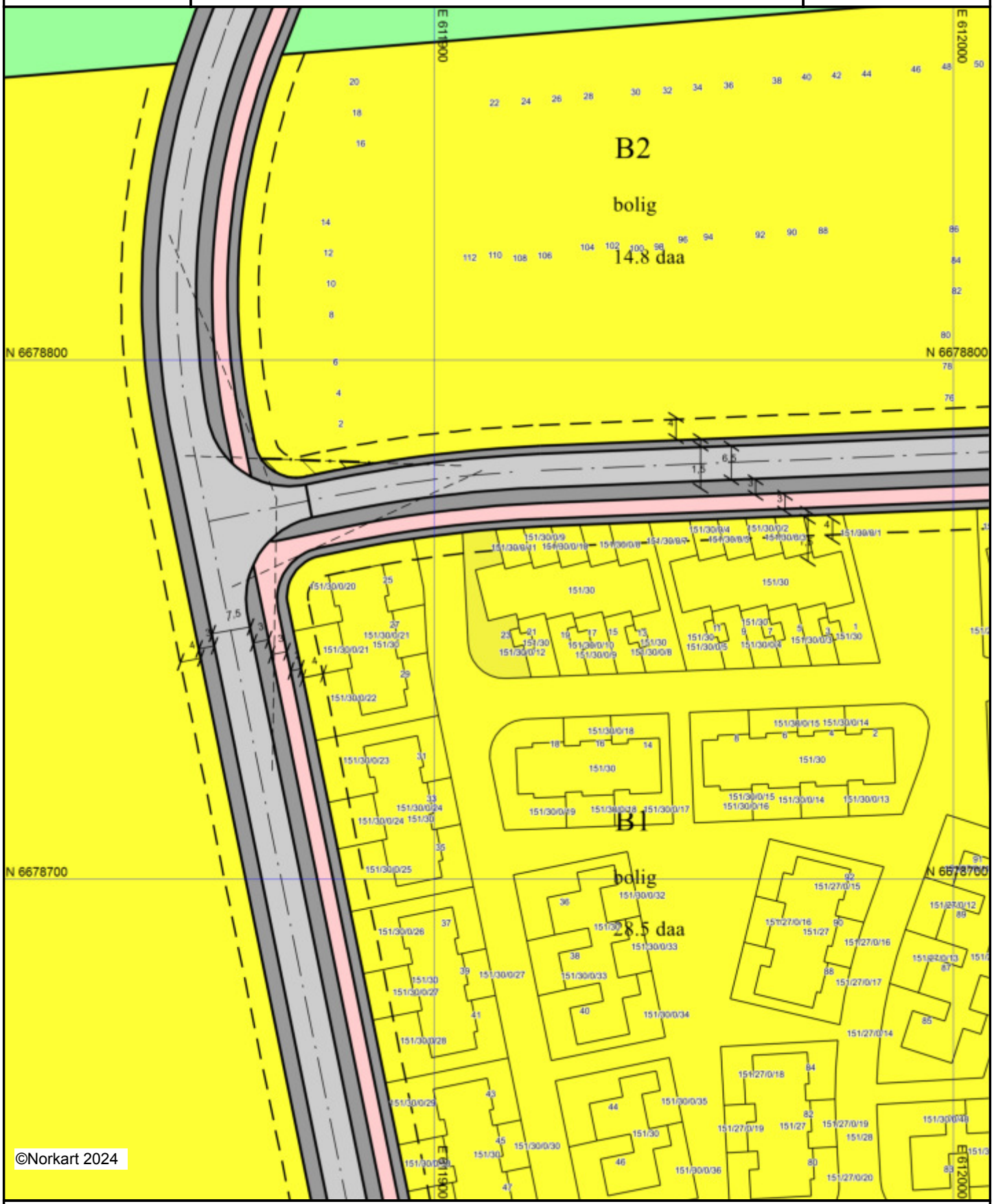
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 151/30/0/12
Adresse: Trallegangen 23
Dato: 10.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Boligbebyggelse
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde

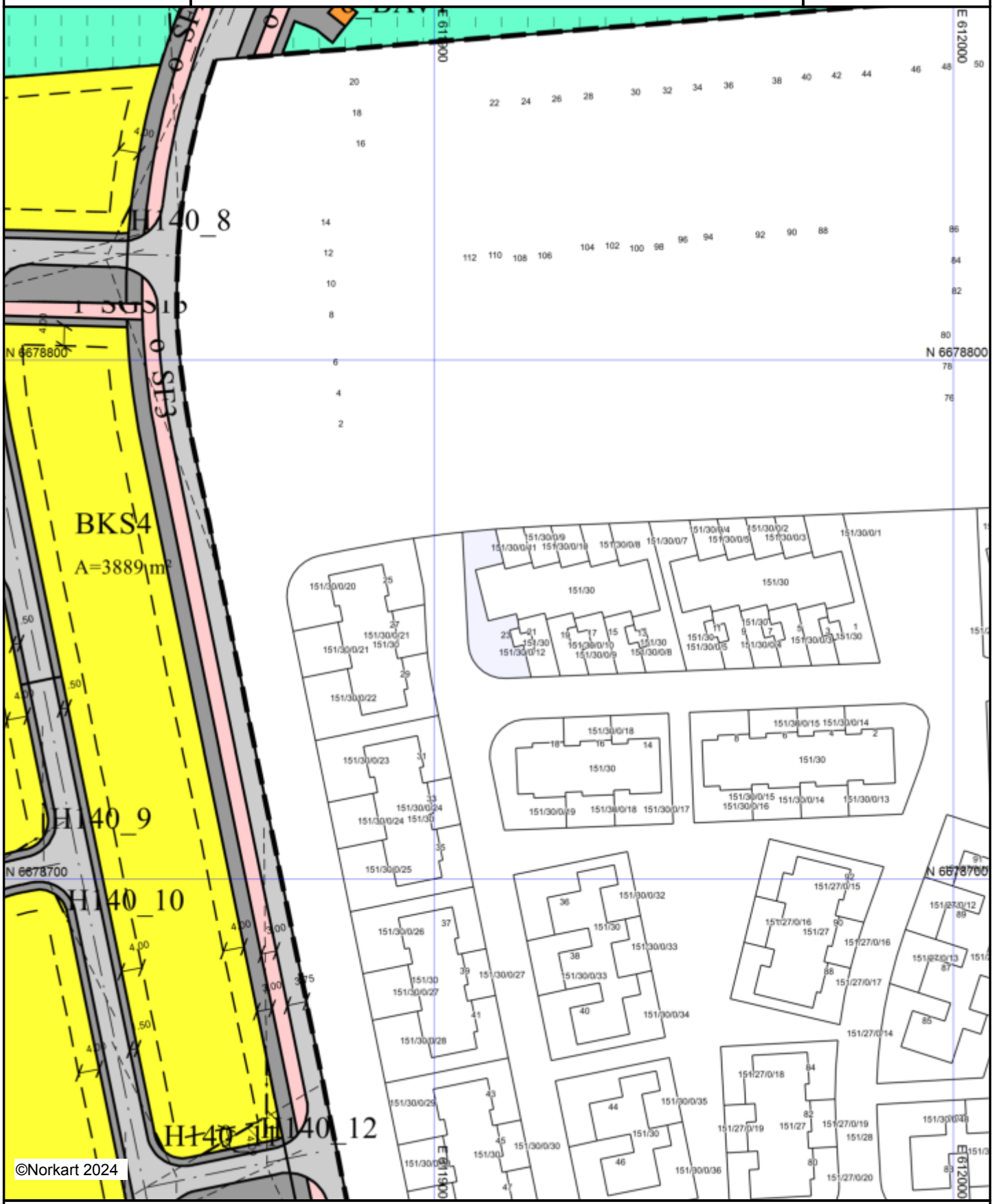
Nannestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 151/30/0/12
Adresse: Trallegangen 23
Utskriftsdato: 10.09.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

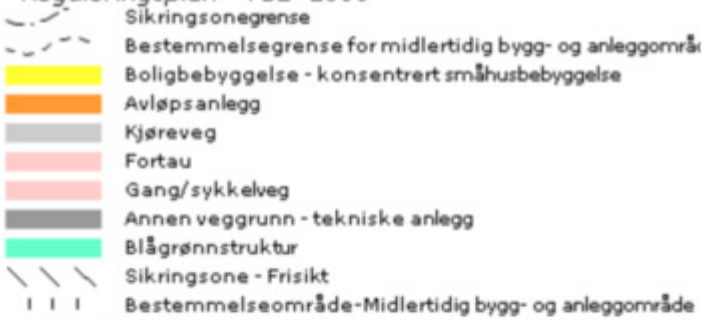


©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008



Sikringsonegrense
Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområ
Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
Avløpsanlegg
Kjøreveg
Fortau
Gang/sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Blågrønnstruktur
Sikringsone - Frisikt
Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008



Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Formålsgrense
Byggegrense
Regulert senterlinje
Frisiktslinje
Målelinje/Avstandslinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Påskrift bredde

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR BJØRKEÅSEN

Planen er datert 21.01-2007, sist revidert 13.10-11
Bestemmelsene er datert 21.01-2007, sist revidert 14.10-11

Bestemmelsene behandlet 1.gang av Det faste utvalget for plansaker: 27.08.2007 (sak 54/07)
Bestemmelsene behandlet 2.gang av Det faste utvalget for plansaker: 20.11.2007 (sak 76/07)

Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret den: 26.11.2007 (sak 72/07)

Mindre endring er behandlet i Plan- og utviklingsutvalget 01.11.2011 (sak 36/11).

Anne-Lagni K. Amundsen
ordfører

****

Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner (KML).
Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1. GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Reguleringsplanen er på plankartet i målestokk 1:1000. Det regulerte området er avgrenset med plangrense.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

Byggeområder (PBL § 25, 1.ledd nr 1)
- byggeområder for boliger B1 – B8

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr 3)
- kjøreveger V1 – V3
- annen veggrunn
- gang- og sykkelveg/fortau GS

Friområder (PBL § 25, 1.ledd nr 4)
- Friområder/vegetasjonsbelter F1 – F5

Fareområder (PBL § 25, 1.ledd nr 5)

Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr 6)
- Frisiktsone i vegkryss (inngår i reguleringsformålet for tilliggende område)

1.3 Når reguleringsplanen og bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelse, bygging kan ikke starte før følgende forhold/vilkår er oppfylt:
1. Det skal foreligge vedtatt detaljregulering for B3, B5, B7 og B8.
2. Det skal foreligge digital detaljert situasjonsplan for B1, B2, B4 og B6.
3. Det skal foreligge godkjent utbyggingsavtale i tråd med Plan- og bygningslovens § 64, bokstav a – f.
4. Det skal foreligge godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp, utarbeidet i tråd med kommunens VA-norm, og tekniske anlegg (adkomstveger, veger, gangveger, vannforsyningsanlegg og avløpsnett) skal være opparbeidet fram til og langs det delområdet som skal bebygges (jfr Plan- og bygningslovens § 67).

2.2 Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt skal være i tråd med kommunens overordnede boligpolitiske mål nedfelt i kommuneplan og boligbyggeprogram/ utbyggingsstrategi. Boligområdet bør bygges ut med mer enn 400 boenheter.

Utbyggingsrekkefølge skal være iht. vedtatt utbyggingsavtale.

Overordnede kommunale planer avklarer spørsmål om skolekapasitet.

Utbyggingsrekkefølge/utbyggingstidspunkt og boligtall skal kunne endres dersom overordnede hensyn tilsier det, eller planlagt utbygging ikke blir gjennomført som forutsatt (forskyving av utbyggingskvote eller oversittelse av utbyggingstidspunktet). Slike endringer er å anse som mindre vesentlige, og skal behandles i tråd med Plan- og bygningslovens § 28-1 nr 2.

2.3 Reguleringsområdet ligger i sin helhet innenfor det området som det i medhold av Energiloven er gitt fjernvarmekonsesjon for (21.12-00) og som kommunestyret 13.05-02 i medhold av Plan- og bygningslovens § 66 A har vedtatt vedtekt om tilknytningsplikt for. De regulerte områdene skal derfor bygges ut med vannbårent varmeanlegg, og bebyggelsen skal være forberedt for tilknytning til fjernvarmenettet.

2.4 Detaljreguleringer skal sikre at bebyggelse får en god form og materialbehandling, og at bebyggelse i samme delområde blir harmonisk og helhetlig. Detaljreguleringer skal utarbeides i målestokk 1:1000 eller bedre, og vise forhold som:
- avkjøring fra veg/gate, interne kjøreveger, fortau, gangforbindelser, frisiktlinjer
- byggegrenser, utnyttelsesgrad, fastsette høyder (gesims-, møne- og/eller totalhøyde), plassering av bygninger og takform
- parkeringsanlegg, parkeringsplasser, garasjer og anlegg for avfallshåndtering
- inneholde ROS-analyse (samfunnssikkerhet, brann m.v) med forslag til tiltak, og beskrive

kriminalforebyggende tiltak
- vise lekeplasser, uteoppholdsarealer og grøntdrag innenfor hvert delområde i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og unges intresser i planleggingen
- sette krav til utomhusplaner, ubebygde områder, beplantning og skjøtsel av vegetasjon
- sette krav til opparbeidelse og ferdigstillelse av veger, gangveger, ledningsanlegg, lekeplasser, ubebygde områder og grøntdrag i forhold til byggetillatelse/brukstillatelse av boliger.
- vise plassering av gang- og sykkelveg gjennom feltene B3 og B5.

2.5 Det faste utvalget for plansaker kan kreve at detaljreguleringene ledsages av fasadetegninger og snitt og 3 D-modeller for den aktuelle utbyggingen.

2.6 Som grunnlag for tekniske planer for fjernvarme-, vann- og avløpsanlegg skal det utarbeides en overordnet hovedplan. Overvannshåndtering skal i størst mulig utstrekning skje ved lokal infiltrasjon i grunnen eller via fordrøyningsmagasin/fangdammer før det slippes ut i bekk/vassdrag. Hovedplanen skal godkjennes av kommunen.

2.7 Nødvendige tekniske anlegg som pumpestasjoner, trafoer og lignende kan plasseres innenfor de regulerte byggeområdene. Trafoer/høyspentanlegg tillates ikke plassert på eller inntil områder avsatt til opphold/lek (lekeplasser, parker, uteoppholdsareal).

2.8 Innenfor hele reguleringsområdet skal alle anlegg og bygninger tilfredsstille kravene til universell utforming. Krav til universell utforming spesifiseres i detaljreguleringene.

2.9 I perioden fram til boligbygging kan starte (2012), kan det tillates forberedende arbeider, herunder uttak av torv, drenering og etablering av infrastruktur. Uttak av torv og all annen anleggstrafikk skal ikke skje via Prestmosvegen. Det må etableres annen veiløsning for anleggstrafikken. Forberedende arbeider skal byggemeldes, og ledsages av geoteknisk utredning av bl.a stabilitet med forslag til sikringstiltak.

2.10 Intern mellomlagring av masser/torv tillates. Lokalisering av og størrelse på massedeponier, samt avvikling av deponiene skal avklares som del av detaljreguleringen for hvert delområde. Maksimal mellomlagringstid er 4 år.

3. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr 1)

3.1 Byggeområder for boliger B1 – B8

I delområdene B1, B7 og B8 kan det oppføres småhusbebyggelse som eneboliger, kjedehus eller rekkehus i inntil tre etasjer. Maks gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgraden settes til maks BYA = 35 % av feltets netto areal.

I delområde B2, B3, B4, B5 og B6 kan det oppføres lavblokker i inntil 5 etasjer. Maks gesimshøyde 12 meter og maks mønehøyde 15 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Utnyttelsesgraden settes til maks BYA = 45 % av feltets netto areal. Det kan i detaljregulering settes begrensninger på høyden dersom det ikke legges til rette for tilgang til toppetasje og tak for brann- og redningsmannskaper for bygg med mer enn 4 etasjer.

I byggeområder for boliger skal det være min 50 m^2 tilfredsstillende uteoppholdsareal per

boenhet. Uteoppholdsareal er ubebygd areal på tomta som er egnet til lek, aktivitet og hvile, og som ikke brukes til kjøring, parkering eller annet bruksformål.

Det skal innenfor de enkelte delområdene opparbeides kvartalslekeplasser. Det legges til grunn min 15 m2 netto lekeareal per boenhet til inngangs-/nærlekeplass og min 10 m2 netto lekerareal per boenhet til grendelekeplass.

I boligområder skal det etableres parkeringsdekning etter følgende norm:
- 2 biloppstillingsplasser under tak per enebolig, eller leilighet > 150 m^2.
- 1 biloppstillingsplass under tak per leilighet < 150 m^2 + 1 biloppstillingsplass under tak eller ute i det fri per 150 m^2 bruksareal for boligbebyggelse.
- Innenfor område B2, B3 og B5 skal min 8 av disse plassene være avsatt på ett felles område og merkes "gjesteparkering". På hvert av de tre områdene skal min to av 8 plasser være dimensjonert for og reservert funksjonshemmede.

I byggeområde for boliger langs V1, kan det gjennom nærmere bestemmelser i detaljregulering åpnes for småskala næringsvirksomhet som passer inn i boligmiljøet og som ikke er til sjenanse for tilliggende leiligheter eller er trafikkskapende.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr 3)

4.1 Opparbeidelse.

Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist i planen.

4.2 Gatebruksplan

Som del av planarbeidet er det utarbeidet en overordnet gatebruksplan/illustrasjonsplan for reguleringsområdet som definerer standarden på veinett og plassering av busstopp.

Standarden på veiene skal være i henhold til gjeldende kommunal vegnorm:

Veg V1 – V3
V1 skal være opparbeidet som hovedveg med 7,5m bredde. V2 og V3 skal være opparbeidet som Samleveg (Sa2) med adskilt gang- og sykkelveg på en side. Plassering av gang- og sykkelveg gjennom B3 og B5 skal fastsettes i detaljreguleringene for feltene.

V1 bygges med busslommer og et visst antall stopp i henhold til anbefaling/uttalelse fra Ruter AS.

4.3 Miljøforhold

Det faste utvalget for plansaker kan kreve utarbeidet særskilte detalj- og miljøplaner for deler av de offentlige trafikkområdene før opparbeidelse, der dette finnes nødvendig. Slike planer kan vise detaljert materialbruk, beplantning, belysning, gatemøblering og fartsreduserende elementer.

5. FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr 4)

5.1 Vegetasjon

Friområdene skal gis en tiltalende utforming og sikre den overordnede funksjon som gjennomgående grøntdrag i hele reguleringsområdet. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på og skjøttes på måter som ivaretar områdenes funksjon som friområder. Ny vegetasjon kan plantes når denne øker områdenes verdi som friområder. Det skal gjennom avtaler med vel-/beboerforening sikres at vegetasjonen/friområdene driftes og skjøttes. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at det utarbeides skjøtselsplaner som grunnlag for driftsavtale.

5.2 Turveger

Alle boligfelt skal ha god tilgang til friområdene. Det kan anlegges turveger og løyper i friområdene fram til eksisterende stier og skiløyper. Det kan også tillates innretninger og anlegg i friområdene som øker områdets funksjon som friområde. Der det ligger til rette for det, kan nærlekeplasser legges inntil friområdet, og lekeplassens areal kan utvides inn i friområdet såfremt dette ikke hindrer fremkommelighet for turveg/skiløype eller er ødeleggende for friområdets funksjon. Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser definert i § 3.1 kan ikke dekkes i friområdet. Friområdet kan bare brukes til å øke arealet ut over minimumskravet.

6. FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr 5)

6.1 Høgspentlinje

Det er ikke tillatt å oppføre anlegg eller bygning nærmere høgspentlinjen enn 7,5 meter til hver side, målt fra senterlinjen.

6.2 Område med kartlagt kvikkleireforekomst

Før utbygging kan tillates, skal det foreligge geoteknisk utredning med forslag til sikringstiltak. Utredningen skal også vurdere faktisk skredfare, herunder evt løsneområde og utløpsområde. Sikringstiltakene skal være innarbeidet i detaljreguleringen.

7. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr 6)

7.1 Frisiktsoner

Frisiktsoner inngår i reguleringsformålet for tilliggende arealer. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt mellom tilstøtende vegers plan.

Tekniske krav til frisiktsoner skal være i henhold til dagens krav i kommunal vegnorm.

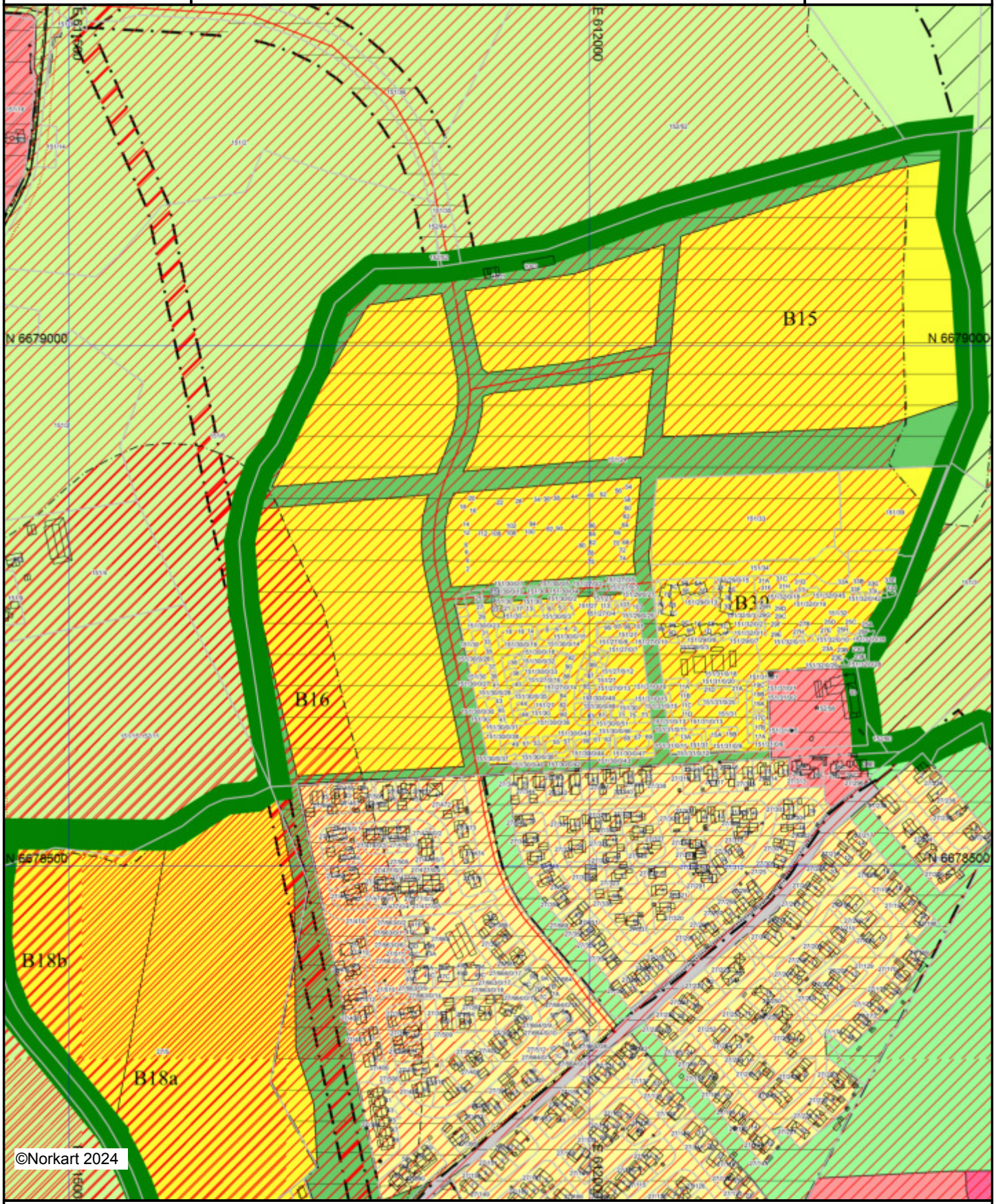
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 151/30/0/12
Adresse: Trallegangen 23
Dato: 10.09.2024
Målestokk: 1:5000

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/Kommunedelplan PBL 1985

Grense for retningslinjeområde

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Faresone grense

Faresone grense

Faresone grense

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Sikringsonegrense

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Angitthensyngrense

Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Detaljeringgrense

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Boligbebyggelse - nåværende

Boligbebyggelse - fremtidig

Tjenesteyting - nåværende

Tjenesteyting- fremtidig

Veg - nåværende

Grønnstruktur - nåværende

Grønnstruktur - fremtidig

LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Samleveg - framtidig

Samleveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - framtidig

Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Abc Påskrift areal

Utskriftsdato: 10.09.2024

Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	151	**Bruksnr.**	30	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	12
Adresse	Trallegangen 23, 2030 NANNESTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
8SEN0121761856	41	21.10.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	41

Privat septikanlegg	Nei

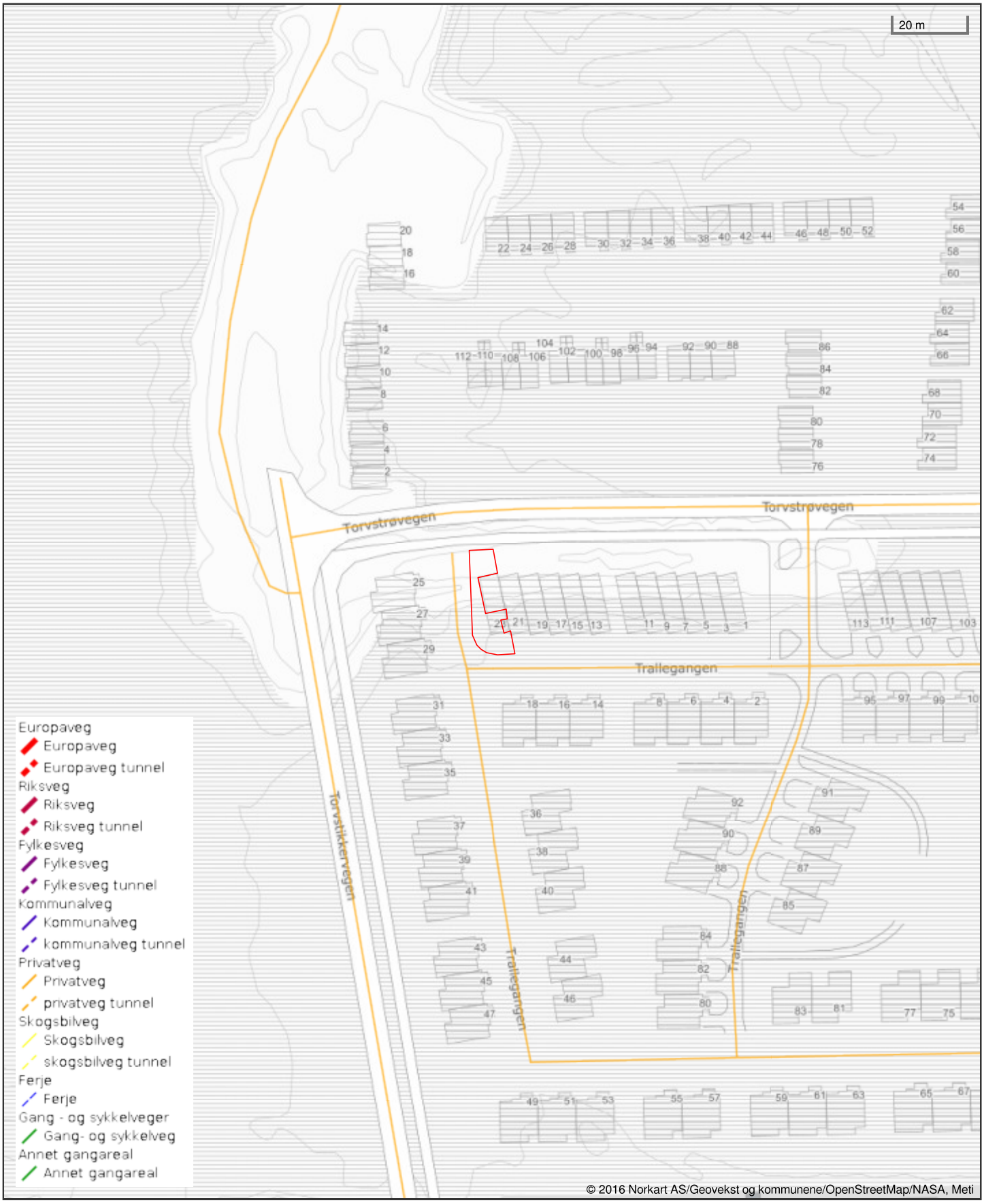
For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.

Utskriftsdato: 10.09.2024

Vegstatuskart for eiendom 3238 - 151/30//12



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.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0242 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3579883/24882493
Bestilling: C3 2024-09-11 (6) 80

Dato
11.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
343393	200	22.3.2021	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3238 NANNESTAD	151	27	0	1

☒ 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

Innsender iht. folgebrev/
~~innsender ikke oppgitt~~:
964 950 202
org.nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Bjørkåsen Eiendom AS	
Adresse:	
Finstadhagan 7	
Postnummer:	Poststed:
1930	AURSKOG
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
989888633	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 343393 Tinglyst: 22.03.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Bjørkåsen Eiendom AS	989888633

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3036	NANNESTAD	151	28		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3036	NANNESTAD	151	27		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
2/3/21	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Bnr. 27 har rett til bruk av alle veier som blir opparbeidet på bnr. 28 i tråd med vedlagte kart, mot å delta i drift og vedlikehold forholdsmessig. Samme rett tilkommer senere fradelte tomter fra bnr. 28. Forholdstallet for vedlikehold av vei og alle andre fellesinstallasjoner er antallet boenheter.

Bnr. 27 og bnr. 28 har videre rett til å ha, drive, holde ved like og fornye felles privat ledningsnett for vann, spillvann, takvann og drensvann i tråd med vedlagte kart over hverandres eiendommer. Eierne av eiendommene er solidarisk ansvarlige for anlegget. Samme rett og plikt tilkommer senere fradelte tomter fra bnr. 28.

Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Nannestad kommune.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

Erklæringen skal ivareta rettighetsforholdene til vei, VA og andre private fellesanlegg for sameiene i feltet B1 i reguleringsplanen for Bjørkeåsen, PlanID 07-01. Felles anlegg og felles områder organiseres i fellesskap mellom sameiene.

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Ahus 2/3/21	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Skravert svart = B1, Eiendom1 som skal fradeles fra 151/24
Rosa eiendom = Eiendom 2 som skal fradeles fra 151/24
F1 Friområde 4.7 deler - turstl - hydeypa
Prosjekt navn: Bjørkeåsen
Prosjektnr: 102-10209
Målestokk: 1:750,
Format: A3
Kommune: Nannestad
Gnr./Bnr.: 151/24
Dato: 07.01.2021
Deling av eiendom 151/24
Tegnet: A.C.
Byggherre:
Finstadhagan næringspark
1930 Aurskog
post@bakke-as.no www.bakke-as.no
Fase: Fradeling
Tegningsnr.: 102-10209-201
Rev


Tegnforklaring
Kommunale ledninger:
Spillvannsledning PVC, Rødbrun SN8
160/63 Vannledning PE100, SDR11 m/ blå striper
Ledninger tilhører samels:
200 DVD Drensledning
Private ledninger:
Spillvannsledning PVC, Rødbrun SN8
32 Vannledning PE100, SDR11 m/ blå striper
200 DVD Drensledning
110 PVC Takvannsledning
Brønnkum
Kum
Sandfangskum med kupelrist
Bjørkeåsen B1
Oversiktstegning til tinglysing
NORDBY MASKIN
bjørkeåsen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0242 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3579885/24882503
Bestilling: C3 2024-09-11 (6) 77

Dato
11.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
343436	200	22.3.2021	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3238 NANNESTAD	151	24	0	0

[x] 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

Innsender iht. følgebrev/~~innsender ikke oppgitt~~:
964 950 202 # orgnr. rettighetshaver
org nr./fødselsnr.

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Bjørkåsen Eiendom AS	
Adresse:	
Finstadhagan 7	
Postnummer:	Poststed:
1930	AURSKOG
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
989888633	

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 343436 Tinglyst: 22.03.2021
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Bjørkåsen Eiendom AS	989888633

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3036	NANNESTAD	151	24		
3036	NANNESTAD	151	27		
3036	NANNESTAD	151	28		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
2/3/21	

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Nannestad kommune har rett til å ha offentlige vann- og avløpsledninger på gnr. 151 bnr. 27 og 28 i tråd med vedlagte kart, og på gnr. 151 bnr. 24 fram til eiendommene. Rettigheten omfatter rett til tilkomst for drift, vedlikehold og fornyelse. Det kan ikke bygges nærmere VA-ledningene enn kommunens VA-norm tilsier uten særskilt samtykke fra Nannestad kommune. ✱

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
Aurskog 2/3/21	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner


Tegnforklaring
Kommunale ledninger:
Spillvannsledning PVC, Rødbrun SN8
180/63 Vannledning PE100, SDR11 m/ blå striper
Ledninger tilhører samele:
200 DVD Drensledning
Private ledninger:
Spillvannsledning PVC, Rødbrun SN8
32 Vannledning PE100, SDR11 m/ blå striper
200 DVD Drensledning
110 PVC Takvannsledning
Brannkum
Kum
Sandfangskum med kupelrist
Bjørkeåsen B1
NORDBY MASKIN
Oversiktstegning til tinglysing
bjørkeåsen

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0242 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3579887/24882513
Bestilling: C3 2024-09-11 (6) 78

Dato
11.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
707195	200	14.6.2021	BESTEMMELSE OM NETTSTASJON

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3238 NANNESTAD	151	28	0	0

[x] 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

Doknr: 707195 Tinglyst: 14.06.2021
STATENS KARTVERK

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

Mellom

Elvia AS
(nedenfor kalt Netteier)

og

Bjørkåsen Eiendom AS
(nedenfor kalt Grunneier)

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr.151 og bnr.28 i Nannestad kommune, med eiendomsadresse:
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 20.04.2021
Nettstasjon nr.: M0065

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.

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 sprengningsarbeid, 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 med tanke på anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak med tanke på 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:	Vannestrand	Dato:	30/4-21

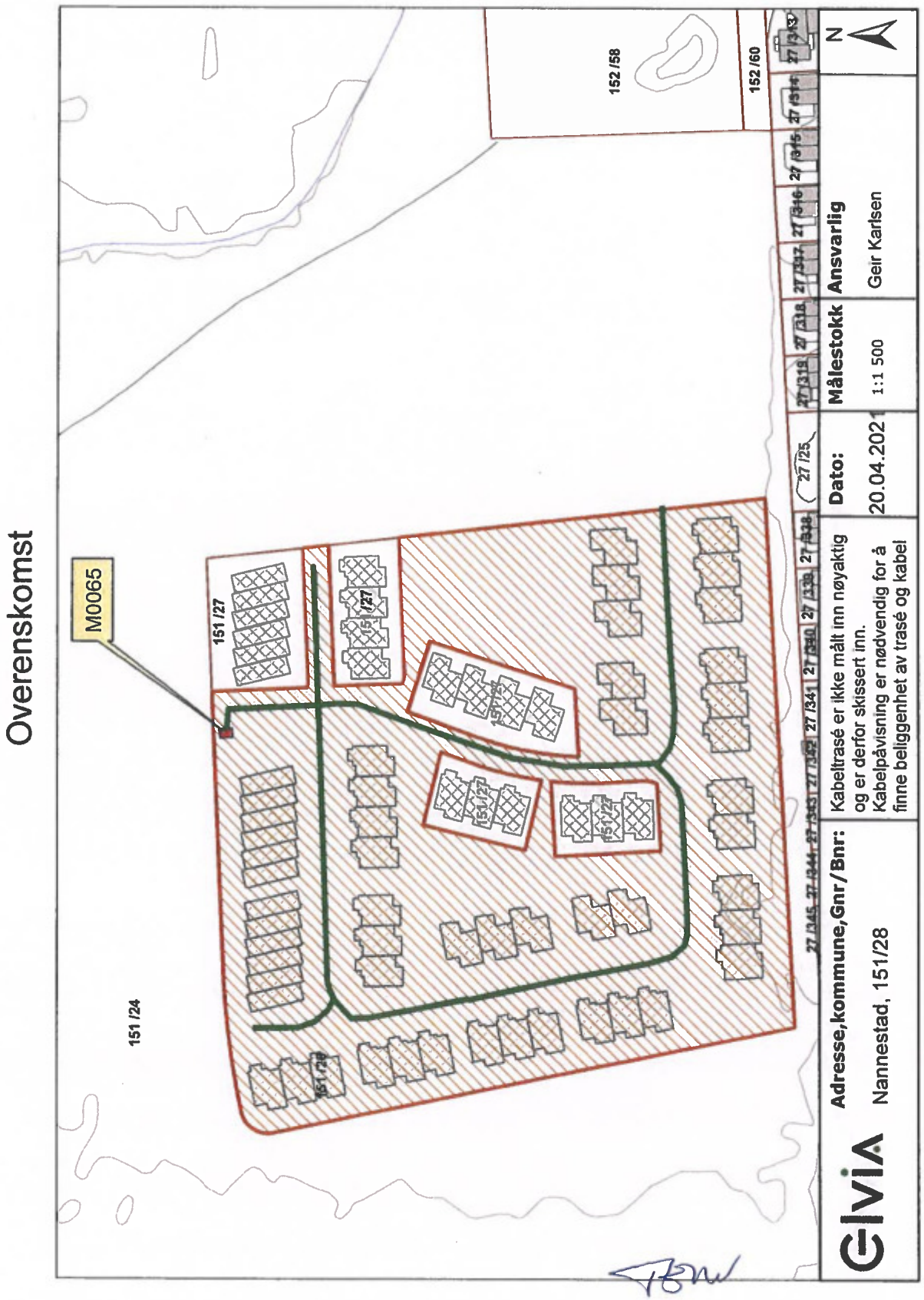
Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	MORTEN BAKKE
Foretaksnr./ personnr.:	989888633
Grunneier 2 signatur:	
(Blokkbokst.):	TORE ELVIND N VIK
Foretaksnr./ personnr.:	989888633
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Foretaksnr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	22.04.21

Elvia AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	LINE FISKUM HEXEBERG
Saksbeh., signatur:	Geir Karlsen
(Blokkbokst.):	GEIR KARLSEN


Overenskomst
M0065
151 /24
151 /27
151 /27
151/27
151/27
151/27
151/27
151/24
151/24
152 /58
152 /60
27 /325
27 /326
27 /327
27 /328
27 /329
27 /330
27 /331
27 /332
27 /333
27 /334
27 /335
27 /336
27 /337
27 /338
27 /341
27 /342
27 /343
27 /344
27 /345
27 /25
N
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Nannestad, 151/28
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
20.04.2021
Målestokk
1:1 500
Ansvarlig
Geir Karlsen
ELVIA

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0242 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3579886/24882508
Bestilling: C3 2024-09-11 (6) 81

Dato
11.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
416086	200	12.4.2021	BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEI

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3238 NANNESTAD	151	24	0	0

[x] 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

Doknr: 416086 Tinglyst: 12.04.2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

Bjørkåsen Eiendom AS, org.nr. 989 888 633, er hjemmelshaver til gnr./bnr. 151/24, 151/27 og 151/28, alle i Nannestad kommune, knr. 3036, heretter "tjenende eiendommer". Tjenende eiendommer skal ha plikt til medlemskap i velforening.

De tjenende eiendommer inngår alle i reguleringsplanen for Bjørkåsen, PLANID: 07-01. Velforening skal opprettes i samsvar med planbestemmelser i ovennevnte reguleringsplan, med formål å sikre drift og skjøtsel av friområder, jf. planbestemmelsene § 5. Det påligger utbygger etter utbyggingsavtale med Nannestad kommune vedtatt 17. oktober 2011 punkt 2.4 å opprette velforening og forplikte kjøpere og leietakere medlemskap i slik forening.

Plikt til medlemskap i velforeningen skal omfatte alle boenheter som etableres på tjenende eiendommer innenfor planområdet for reguleringsplanen for Bjørkåsen, felt B1 til B8. Bestemmelser om pliktig medlemskap i velforening skal videreføres på nye eiendommer som fradeles fra tjenende eiendommer, og plikten skal gjelde særskilt for hver boenhet på eiendommene.

Denne erklæringen skal tinglyses som en realservitutt på de tjenende eiendommers grunnbokblad. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Nannestad kommune.

Sted/dato:
Aurskog 2/3/21

For Bjørkåsen Eiendom AS,
org.nr. 989 888 633

Sted/dato:
Aurskog 2/3-21

For Bjørkåsen Eiendom AS
org.nr. 989 888 633

UTBYGGINGSAVTALE FOR BJØRKEÅSEN

mellom

NANNESTAD KOMMUNE (NK)

og

BJØRKÅSEN EIENDOM AS(utbygger)

17.10.2011
AVTALEN

1.1 FORMÅL
Formålet med utbyggingsavtalen er å sikre en helhetlig utvikling av boligområdet med tilhørende servicetilbud slik at innbyggerne tilbys et attraktivt bomiljø og oppnår en høy livskvalitet og god tilhørighet. Boligområder skal sokes integrert i Nannestad-samfunnet på en mest mulig optimal måte. Utbygging utløser behov for kommunale tjenester. For å nå kommuneplanens målsettinger forutsettes det både privat og offentlig deltakelse.
Avtalen har som hensikt å skape forutsigbarhet hos begge parter i planlegging og utbygging.

1.2 OMRÅDE
Avtalen gjelder Bjørkeåsen i Nannestad kommune. Arealet som avtalen omfatter framgår av vedlagte kart. (VEDLEGG 1).
Arealet er i kommuneplan for Nannestad (vedtatt 26.5.2010) lagt ut til boligformål (ca 250 daa).
Området inngår i vedtatt reguleringsplan (vedtatt 26.11.2007, sist revidert 9.11.2011).

1.3 OMFANG
Avtalen regulerer følgende forhold vedr. utviklingen av området:

- rett til utbygging av området, overføring av rettigheter
- tidsplan for utvikling av området, herunder tekniske anlegg og fellesarealer
- planlegging og prosjektering av tekniske anlegg for å gjøre tomter/områder byggeklare samt fellesarealer /friarealer
- partenes ansvar for å bekoste, utbygge og drive tekniske anlegg og fellesarealer, samt mva på opparbeidelse av offentlig infrastruktur
- innhenting av rettigheter til grunn for anlegg
- kommunal overtakelse av tekniske anlegg, offentlig formål
- garanti
- tvister

1.4 AVTALENS FORMÅL OG INNHOLD
Avtalen omfatter:

- Utbyggingsvolum og utbyggingsrekkefølge
- Fellesområder og lekeplasser
- Servicefunksjoner
- Energiløsninger - oppvarming av bygg
- Kommunal forkjøpsrett til boliger
- Trafikksikkerhet/ kryssutbedring/ bygging av gang- og sykkelveg, busstopp m v.
- Veganlegg, herunder gatelys
- Framføring av vann og avløp
- Kabling
- Prosjektering og opparbeidelse av kommunaltekniske anlegg.

TBM BPD

- Overtakelse av kommunaltekniske anlegg ev. andre anlegg
- Øvrige bestemmelser

UTBYGGING OG SALG AV TOMTER, FREMDRIFT

2.1 UTBYGGINGSVOLUM OG UTBYGGINGSTAKT

Utbygger forplikter seg til å utvikle området i overensstemmelse med godkjent reguleringsplan med bestemmelser i henhold til punkt 1.1.

For 2012 - 2018 kan området bygges ut med 400 boliger (ferdigstilte) Dette betyr i snitt ca 60 enheter i året.
Framdriftsplan for prosjektet følger som vedlegg til avtalen. (VEDLEGG 2).
Ubenyttet kvote et år kan overføres til neste år.
Utbyggingstakten/framdriftsplanen kan revurderes etter 3 år og fastsettes i egen tilleggsavtale til denne avtalen.

Eventuelle boliger for spesielle grupper som bl.a. omsorgsboliger, ungdomsboliger eller eldreboliger kan komme i tillegg til denne kvoten. Disse vurderes etter kriterier og behovsvurdering i henhold til boligsosial handlingsplan.

2.2 RAPPORTERING FREMDRIFT

Utbygger skal innen utgangen av hvert år inntil avsluttet utbygging rapportere til NK om antall igangsatte boliger i inneværende år og planlagte boliger i de kommende årene slik at kommunen kan vurdere/planlegge skolekapasitet og andre behov for området.

2.3 UTBYGGINGSMÅTE

Delområdene tilrettelegges for salg til profesjonelle utbyggere eller til individuelle tomtekjøpere.

Utbygger kan knytte til seg forskjellige eiere og byggherrer for de enkelte delprosjekter og kan plassere disse hos ulike eiere/eiergrupperinger. Utbygger kan overdra sine rettigheter/forpliktelser i henhold til utbyggingsavtalen til andre utbyggere/eiendomsutviklere under forutsetning av at de som overtar aksepterer utbyggingsavtalen som grunnlag for sin utvikling av området. Melding gis til NK om slik overdragelse og påføres avtaledokumentet med underskrift av ny part. Utbygger skal sørge for at nødvendige forsikringsavtaler og entreprenørgarantier inngås mht. gjennomføring av delprosjektene. Alle prosjekter i denne avtale skal gjennomføres i henhold til Norsk Standard og gjeldende lover og forskrifter.

2.4 HUSEIERLAG/GRENDELAG/VELFORENING

Utbygger er ansvarlig for at det blir opprettet huseierlag/velforening/grendelag for området, og skal gjennom alle kjøps- og leieavtaler forplikte kjøpere og leietakere til medlemskap i stedets huseierlag/velforening/grendelag. Kjøpere/leietakere må samtidig forplikte seg til å ta sin del av ansvaret for alle fellesområder og friområdene. Utbygger skal informere kjøpere om juridiske dokumenter som gjelder for feltet.

REGULERINGSPLAN

3.1 PLANGRUNNLAG

Eiendommene/planområdet skal utvikles i henhold til godkjent reguleringsplan for Bjørkeåsen med bestemmelser, inkludert adkomstveg til fv 120 ved Bjørke kirke. Utbygger foretar oppfølging av detaljreguleringen av hvert delområde.

3. 2 ENDRINGER AV PLAN
Eventuelle endringer av godkjent reguleringsplan må behandles i henhold til vanlige behandlingsregler.
TEKNISKE ANLEGG – VEG, VANN OG AVLØP, KABLER MV :

4.1 EKSTERNE TILKNYTNINGER
Tilknytning til avlopsnett og vannledninger avtales særskilt ved utarbeidelse av tekniske planer. Overvann skal søkes ført tilbake til terreng i området i den grad dette er mulig i forhold til grunnforhold og terreng.

4.2 TEKNISKE PLANER, OPPARBEIDELSE, KOSTNADSANSVAR, OVERTAKELSE
Utbygger er ansvarlig for at utbyggingsområdet opparbeides i samsvar med godkjent reguleringsplan, reguleringsbestemmelser og utarbeidelse av planer for tekniske anlegg.

Tekniske planer skal være i henhold til.Norsk Standard og felles VA-norm for kommunene på Øvre Romerike. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen og vannverket og det skal søkes om tillatelse til bygging på vanlig måte i henhold til plan- og bygningsloven før opparbeidelse igangsettes. Avvik fra planene skal meldes og innarbeides i tekniske planer.

Utbygger er ansvarlig for å inngå og gjennomføre eventuelle avtaler som måtte være nødvendig for fremføring av veger og ledningsanlegg, herunder avtale med vannverket om framføring av vann.
Hvis forhandling om frivillige avtaler ikke fører fram, skal NK medvirke til å innhente nødvendige avtaler og om nødvendig fatte vedtak for ekspropriasjon av nødvendige rettigheter.

<u>Veg og gatelys</u>
Utbygger skal forestå og bekoste prosjektering, bygging av alle veganlegg innenfor området, samt gang- og sykkelveger internt og ev. busslommer. V1 med tilhørende gang- og sykkelveg skal føres fram til tilknytting med fv 120 ved Bjørke kirke. Arbeidene skal utføres i henhold til Norsk standard og felles vegnorm for kommunene på Øvre Romerike og godkjennes av NK.

<u>Vann og avlop</u>
Utbygger skal forestå og bekoste prosjektering, bygging av alle vann- og avlopsledninger innenfor området, samt frem til tilknytningspunkt til offentlige ledninger langs fv 120. Arbeidene skal utføres i henhold til Norsk standard og godkjennes av NK.
Utbygger har ansvar for å etablere en tilstrekkelig kapasitet for vann og avlop. Ledningsanlegg for spillvann og overvann skal trykkproves i henhold til VA-norm.

<u>Kabler/ledninger:</u>
Utbygger har ansvar for å etablere tilstrekkelig kapasitet for strømforsyning til området. Tekniske planer skal omfatte planer for kabeltrasèer for strømforsyning, telefon og TV-kabel samt gatelysanlegg og samordning av og legging/omlegging av kabler for elektrisitet, telefoni, data, tv, og gatelys m.m. Kablingen skal skje i felles grøft. Legging av kabler/omlegging skal skje uten kostnad for NK. Trasekart over kabelanleggene leveres til NK etter endt utbygging. Digitalt format.

<u>Vegkryss, trafikksikkerhetstiltak m.v.:</u>
Utbygger er ansvarlig for planlegging, prosjektering og bygging av kryss og andre trafikksikkerhetstiltak som prosjektet utloser. Dersom tiltaket inngår i kommunens

trafikksikkerhetsprogram, kan kommunen delta i en delfinansiering av prosjektet, som f eks gang- sykkelveger som inngår i et overordnet nett.

Overtakelse:
Vedtatt reguleringsplan danner grunnlag for hvilke anlegg kommunen skal overta.
Kommunaltekniske anlegg som offentlige veger og ledningssystem for overvann, spillvann og gatelysanlegg skal overtas av Nannestad kommune vederlagsfritt så snart arbeidene er avsluttet for den enkelte etappe.
Anleggene skal være utført i henhold til godkjente planer og Nannestad kommunes retningslinjer for overtakelse av anlegg. Det skal avholdes overtakelsesforretning. Feil eller mangler skal utbedres og dekkes av utbygger.

Ved overtakelsen av de kommunaltekniske anleggene skal utførende entreprenørs avtalte garanti transporteres til NK ved overtakelsen. Utbygger er ansvarlig for at dette kravet er innarbeidet i avtalen med entreprenør. Avtalt garanti skal minst være i henhold til NS 8405.

Utbygger er ansvarlig for å ferdigstille utbyggingsområdet inklusive asfaltering og opprydding etter anleggsperioden slik at byggrester, stein etc ikke blir til fare eller sjenanse for boområdet.
Utbygger er ansvarlig for oppsetting av gatelys langs alle veger og gang- og sykkelveger som er del av denne avtalen.
Vedlikehold av de fremtidige kommunale anlegg må besørges av utbygger i anleggstiden og inntil kommunal overtakelse er gjennomført.

Utbygger skal besørge innmåling og kartfesting av ledningsnett (med bend, kummer og sluk etc.) og grøfter som skal overtas av NK.

4.5 FRIOMRÅDER
Turveger, turstier, friområder, buffersoner skal opparbeides i henhold til gjeldende standard for slike anlegg. Utbygger er ansvarlig for at områdene så langt det er praktisk mulig skånes for inngrep og at de ved overtagelsen er ryddet og istandsatt i henhold til sin funksjon som friområder.

Fellesarealer og lekeplasser skal etableres i henhold til Kommuneplanens/reguleringsplanens bestemmelser og opparbeides og ferdigstilles før boligene kan tas i bruk. Hvis det på grunn av årstiden er vanskelig å ferdigstille lekeplasser, kan det etter egen avtale gis utsatt frist.

4.6 OPPMÅLING/ KARTLEGGING
Områdets utstrekning klarlegges ved kartforretning dersom ikke alle grenser tidligere er koordinatfestet. NK forestår tomteoppmåling og kostnadene dekkes av utbygger i henhold til gjeldende gebyrregulativ. Fastmerkeetablering bekostes separat av utbygger og forvaltes videre av NK
I den grad eksisterende kartgrunnlag ikke dekker behovet for detaljplanlegging, skal utbygger sammen med kommunen finne en hensiktsmessig løsning. Kostnadene dekkes primært av utbygger. NK skal ha eiendomsretten til kartmaterialet.

5. ENERGILØSNINGER - OPPVARMING AV BYGNINGER
Energibehovet for utbyggingsområdet skal søkes dekket ved bruk av miljøvennlige energikilder og løsninger.
Bruk av vannbåren varme skal tilstrebes i samarbeid med fjernvarmeleverandør.

6. SERVICEFUNKSJONER
Utbygger og NK har som intensjon å tilrettelegge for beboervennlig nærservice i form av dagligvarebutikk. Lokalisering av service bør tilstrebes vest for samlevegen V1 og i nærheten av planlagte busstopp.
Størrelse og plassering skal avklares i forbindelse med detaljreguleringen av aktuelt delområde.

7. KOMMUNAL FORKJØPSRETT TIL BOLIGER
NK vil ikke kreve forkjøpsrett.

8. PROSJEKTGJENNOMFØRING
Kommunen og utbygger har hver for seg påtatt seg ansvar for å følge opp utbyggingsavtalen og fremdriften innenfor avtaleverket.
Dersom forutsetninger avtalen bygger på eller konsekvenser av avtalen endres vesentlig på grunn av markedsforhold, renter, lover mv. som partene ikke har herredømme over kan hver av partene kreve at avtalen reforhandles. Utbygger bærer selv risiko i forhold til at prosjektene ikke blir realisert.

9. ØKONOMISKE BETINGELSER
NK og utbygger skal i samarbeid utrede mulighetene knyttet til fradrag for merverdiavgift ved bygging av anlegg som skal overtas av offentlig myndighet. Utredningen skal danne grunnlaget for å velge den organisasjonsform som gir optimal økonomi for utbyggingen av offentlig infrastruktur på området.

10. TVISTER
Enhver tvist mellom partene om forståelsen og gjennomføringen av denne avtale skal søkes avklart gjennom forhandlinger. Oppnås det ikke enighet avgjøres tvisten ved de ordinære domstoler dersom partene ikke blir enige om noe annet.

11. UNDERSKRIFT
Denne utbyggingsavtalen er fra NK's side betinget av kommunestyrets godkjennelse og fra utbyggers side betinget av at styret godkjenner vedtaket i kommunestyret. Eventuelle endringer i kommunestyrets vedtak gir utbygger rett til å reforhandle avtalen.

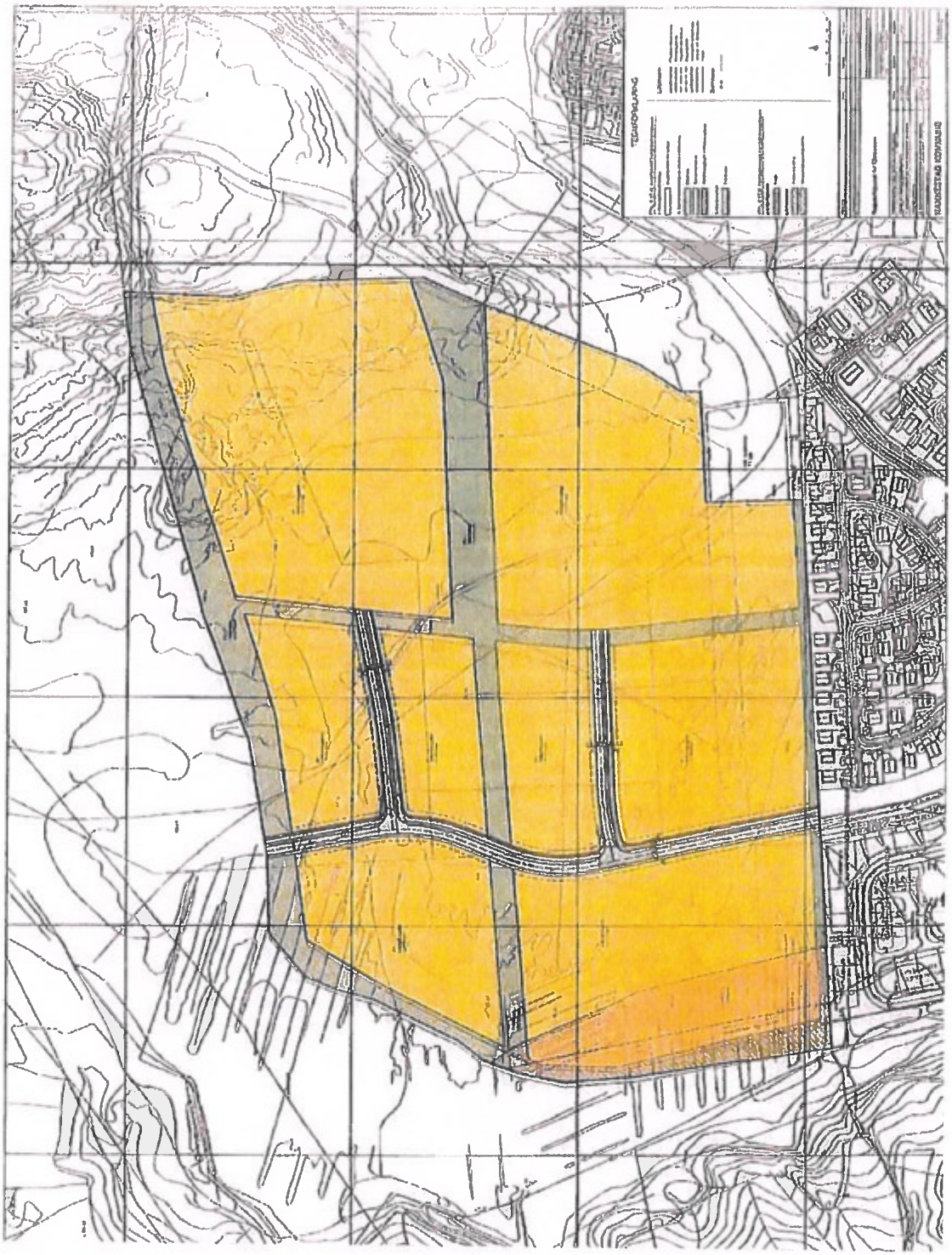
Denne avtale er utferdiget i 2 eksemplarer - ett eksemplar til hver av partene.

Nannestad, den 22/3 2012

Anne Regine K. Amundsen
Nannestad kommune
ordfører

John T. Lønseth
Bjørkåsen Eiendom AS
grunneier og hjemmelshaver

Vedlegg til denne avtalen:
VEDLEGG 1 og 2

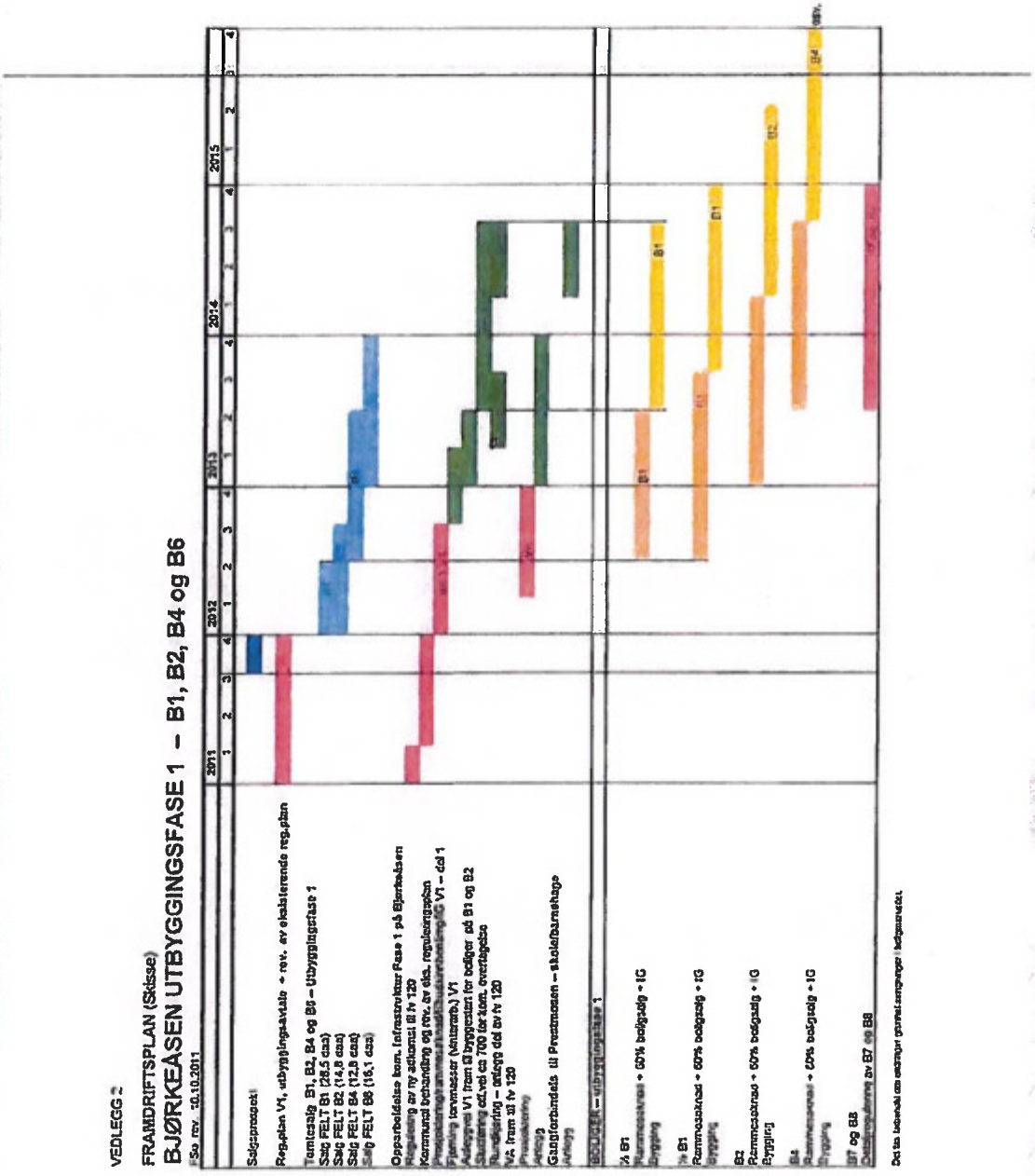


25

VEDLEGG 2

FRAMDRIFTSPLAN (Skisse)

BJØRKEÅSEN UTBYGGINGSFASE 1 – B1, B2, B4 og B6



Dette forbehold om endringer i fremdriftsplanen

FULLMAKT

Dato: 16.3.2012

I henhold til styrevedtak i Bjørkåsen Eiendom AS, org. nr. 989 888 633, 21.11.2011, gis John Trygve Langerud, f. nr. 280363 fullmakt til å undertegne Utbygningsavtalen mellom selskapet og Nannestad kommune.

For Bjørkåsen Eiendom AS

Terje Wiik

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL
REGULERINGSPLAN FOR BJØRKEÅSEN

Planen er datert 21.01-2007, sist revidert 13.10-11
Bestemmelsene er datert 21.01-2007, sist revidert 14.10-11

Bestemmelsene behandlet 1.gang av Det faste utvalget for plansaker: 27.08.2007 (sak 54/07)
Bestemmelsene behandlet 2.gang av Det faste utvalget for plansaker: 20.11.2007 (sak 76/07)

Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret den: 26.11.2007 (sak 72/07)

Mindre endring er behandlet i Plan- og utviklingsutvalget 01.11.2011 (sak 36/11).

Anne Ragni K. Amundsen
ordfører

****

Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner (KML).
Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1. GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Reguleringsplanen er på plankartet i målestokk 1:1000. Det regulerte området er avgrenset med plangrense.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

Byggeområder (PBL § 25, 1.ledd nr 1)
- byggeområder for boliger B1 – B8

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr 3)
- kjøreveger V1 – V3
- annen veggrunn
- gang- og sykkelveg/fortau GS

Friområder (PBL § 25, 1.ledd nr 4)
- Friområder/vegetasjonsbelter F1 – F5

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2021/416086/200
Uthentet 2024-09-11 09:10

Fareområder (PBL § 25, 1.ledd nr 5)

Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr 6)
- Frisiktsone i vegkryss (inngår i reguleringsformålet for tilliggende område)

1.3 Når reguleringsplanen og bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

2. FELLESBESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgebestemmelse, bygging kan ikke starte før følgende forhold/vilkår er oppfylt:
1. Det skal foreligge vedtatt detaljregulering for B3, B5, B7 og B8.
2. Det skal foreligge digital detaljert situasjonsplan for B1, B2, B4 og B6.
3. Det skal foreligge godkjent utbyggingsavtale i tråd med Plan- og bygningslovens § 64, bokstav a – f.
4. Det skal foreligge godkjente tekniske planer for veg, vann og avlop, utarbeidet i tråd med kommunens VA-norm, og tekniske anlegg (adkomstveger, veger, gangveger, vannforsyningsanlegg og avløpsnett) skal være opparbeidet fram til og langs det delområdet som skal bebygges (jfr Plan- og bygningslovens § 67).

2.2 Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt skal være i tråd med kommunens overordnede boligpolitiske mål nedfelt i kommuneplan og boligbyggeprogram/ utbyggingsstrategi. Boligområdet bør bygges ut med mer enn 400 boenheter.

Utbyggingsrekkefølge skal være iht. vedtatt utbyggingsavtale.

Overordnede kommunale planer avklarer spørsmål om skolekapasitet.

Utbyggingsrekkefølge/utbyggingstidspunkt og boligtall skal kunne endres dersom overordnede hensyn tilsier det, eller planlagt utbygging ikke blir gjennomført som forutsatt (forskyving av utbyggingskvote eller oversittelse av utbyggingstidspunktet). Slike endringer er å anse som mindre vesentlige, og skal behandles i tråd med Plan- og bygningslovens § 28-1 nr 2.

2.3 Reguleringsområdet ligger i sin helhet innenfor det området som det i medhold av Energiloven er gitt fjernvarmekonsesjon for (21.12-00) og som kommunestyret 13.05-02 i medhold av Plan- og bygningslovens § 66 A har vedtatt vedtekt om tilknytningsplikt for. De regulerte områdene skal derfor bygges ut med vannbårent varmeanlegg, og bebyggelsen skal være forberedt for tilknytning til fjernvarmenettet.

2.4 Detaljreguleringer skal sikre at bebyggelse får en god form og materialbehandling, og at bebyggelse i samme delområde blir harmonisk og helhetlig. Detaljreguleringer skal utarbeides i målestokk 1:1000 eller bedre, og vise forhold som:
- avkjøring fra veg/gate, interne kjøreveger, fortau, gangforbindelser, frisiktlinjer
- byggegrenser, utnyttelsesgrad, fastsette høyder (gesims-, møne- og/eller totalhøyde), plassering av bygninger og takform
- parkeringsanlegg, parkeringsplasser, garasjer og anlegg for avfallshåndtering
- inneholde ROS-analyse (samfunnssikkerhet, brann m.v) med forslag til tiltak, og beskrive

kriminalforebyggende tiltak
- vise lekeplasser, uteoppholdsarealer og grøntdrag innenfor hvert delområde i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og unges intresser i planleggingen
- sette krav til utomhusplaner, ubebygde områder, beplantning og skjøtsel av vegetasjon
- sette krav til opparbeidelse og ferdigstillelse av veger, gangveger, ledningsanlegg, lekeplasser, ubebygde områder og grøntdrag i forhold til byggetillatelse/brukstillatelse av boliger.
- vise plassering av gang- og sykkelveg gjennom feltene B3 og B5.

2.5 Det faste utvalget for plansaker kan kreve at detaljreguleringene ledsages av fasadetegninger og snitt og 3 D-modeller for den aktuelle utbyggingen.

2.6 Som grunnlag for tekniske planer for fjernvarme-, vann- og avløpsanlegg skal det utarbeides en overordnet hovedplan. Overvannshåndtering skal i størst mulig utstrekning skje ved lokal infiltrasjon i grunnen eller via fordrøyningsmagasin/fangdammer før det slippes ut i bekk/vassdrag. Hovedplanen skal godkjennes av kommunen.

2.7 Nødvendige tekniske anlegg som pumpestasjoner, trafoer og lignende kan plasseres innenfor de regulerte byggeområdene. Trafoer/høyspentanlegg tillates ikke plassert på eller inntil områder avsatt til opphold/lek (lekeplasser, parker, uteoppholdsareal).

2.8 Innenfor hele reguleringsområdet skal alle anlegg og bygninger tilfredsstille kravene til universell utforming. Krav til universell utforming spesifiseres i detaljreguleringene.

2.9 I perioden fram til boligbygging kan starte (2012), kan det tillates forberedende arbeider, herunder uttak av torv, drenering og etablering av infrastruktur. Uttak av torv og all annen anleggstrafikk skal ikke skje via Prestmosvegen. Det må etableres annen veiløsning for anleggstrafikken. Forberedende arbeider skal byggemeldes, og ledsages av geoteknisk utredning av bl.a stabilitet med forslag til sikringstiltak.

2.10 Intern mellomlagring av masser/torv tillates. Lokalisering av og størrelse på massedeponier, samt avvikling av deponiene skal avklares som del av detaljreguleringen for hvert delområde. Maksimal mellomlagringstid er 4 år.

3. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr 1)

3.1 Byggeområder for boliger B1 – B8

I delområdene B1, B7 og B8 kan det oppføres småhusbebyggelse som eneboliger, kjedehus eller rekkehus i inntil tre etasjer. Maks gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgraden settes til maks BYA = 35 % av feltets netto areal.

I delområde B2, B3, B4, B5 og B6 kan det oppføres lavblokker i inntil 5 etasjer. Maks gesimshøyde 12 meter og maks mønehøyde 15 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Utnyttelsesgraden settes til maks BYA = 45 % av feltets netto areal. Det kan i detaljregulering settes begrensninger på høyden dersom det ikke legges til rette for tilgang til toppetasje og tak for brann- og redningsmannskaper for bygg med mer enn 4 etasjer.

I byggeområder for boliger skal det være min 50 m^2 tilfredsstillende uteoppholdsareal per

boenhet. Uteoppholdsareal er ubebygd areal på tomta som er egnet til lek, aktivitet og hvile, og som ikke brukes til kjøring, parkering eller annet bruksformål.

Det skal innenfor de enkelte delområdene opparbeides kvartalslekeplasser. Det legges til grunn min 15 m2 netto lekeareal per boenhet til inngangs-/nærlekeplass og min 10 m2 netto lekerareal per boenhet til grendelekeplass.

I boligområder skal det etableres parkeringsdekning etter følgende norm:
- 2 biloppstillingsplasser under tak per enebolig, eller leilighet > 150 m^2.
- 1 biloppstillingsplass under tak per leilighet < 150 m^2 + 1 biloppstillingsplass under tak eller ute i det fri per 150 m^2 bruksareal for boligbebyggelse.
- Innenfor område B2, B3 og B5 skal min 8 av disse plassene være avsatt på ett felles område og merkes "gjesteparkering". På hvert av de tre områdene skal min to av 8 plasser være dimensjonert for og reservert funksjonshemmede.

I byggeområde for boliger langs V1, kan det gjennom nærmere bestemmelser i detaljregulering åpnes for småskala næringsvirksomhet som passer inn i boligmiljøet og som ikke er til sjenanse for tilliggende leiligheter eller er trafikkskapende.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr 3)

4.1 Opparbeidelse.

Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist i planen.

4.2 Gatebruksplan

Som del av planarbeidet er det utarbeidet en overordnet gatebruksplan/illustrasjonsplan for reguleringsområdet som definerer standarden på veinett og plassering av busstopp.

Standarden på veiene skal være i henhold til gjeldende kommunal vegnorm:

Veg V1 – V3
V1 skal være opparbeidet som hovedveg med 7,5m bredde. V2 og V3 skal være opparbeidet som Samleveg (Sa2) med adskilt gang- og sykkelveg på en side. Plassering av gang- og sykkelveg gjennom B3 og B5 skal fastsettes i detaljreguleringene for feltene.

V1 bygges med busslommer og et visst antall stopp i henhold til anbefaling/uttalelse fra Ruter AS.

4.3 Miljøforhold

Det faste utvalget for plansaker kan kreve utarbeidet særskilte detalj- og miljøplaner for deler av de offentlige trafikkområdene før opparbeidelse, der dette finnes nødvendig. Slike planer kan vise detaljert materialbruk, beplantning, belysning, gatemøblering og fartsreduserende elementer.

5. FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr 4)

5.1 Vegetasjon

Friområdene skal gis en tiltalende utforming og sikre den overordnede funksjon som gjennomgående grøntdrag i hele reguleringsområdet. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på og skjøttes på måter som ivaretar områdenes funksjon som friområder. Ny vegetasjon kan plantes når denne øker områdenes verdi som friområder. Det skal gjennom avtaler med vel-/beboerforening sikres at vegetasjonen/friområdene driftes og skjøttes. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at det utarbeides skjøtselsplaner som grunnlag for driftsavtale.

5.2 Turveger

Alle boligfelt skal ha god tilgang til friområdene. Det kan anlegges turveger og løyper i friområdene fram til eksisterende stier og skiløyper. Det kan også tillates innretninger og anlegg i friområdene som øker områdets funksjon som friområde. Der det ligger til rette for det, kan nærlekeplasser legges inntil friområdet, og lekeplassens areal kan utvides inn i friområdet såfremt dette ikke hindrer fremkommelighet for turveg/skiløype eller er ødeleggende for friområdets funksjon. Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser definert i § 3.1 kan ikke dekkes i friområdet. Friområdet kan bare brukes til å øke arealet ut over minimumskravet.

6. FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr 5)

6.1 Høgspentlinje

Det er ikke tillatt å oppføre anlegg eller bygning nærmere høgspentlinjen enn 7,5 meter til hver side, målt fra senterlinjen.

6.2 Område med kartlagt kvikkleireforekomst

Før utbygging kan tillates, skal det foreligge geoteknisk utredning med forslag til sikringstiltak. Utredningen skal også vurdere faktisk skredfare, herunder evt løsneområde og utløpsområde. Sikringstiltakene skal være innarbeidet i detaljreguleringen.

7. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr 6)

7.1 Frisiktsoner

Frisiktsoner inngår i reguleringsformålet for tilliggende arealer. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt mellom tilstøtende vegers plan.

Tekniske krav til frisiktsoner skal være i henhold til dagens krav i kommunal vegnorm.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN BRUSTAD & PARTNERE
GOTAASALLEEN 39
2050 JESSHEIM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 121-24-0242 (Merete Ruud)
Vår referanse: 3579888/24882518
Bestilling: C3 2024-09-11 (6) 82

Dato
11.09.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
359772	200	1.4.2022	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3238 NANNESTAD	151	30	0	0

[x] 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

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

Løpenummer for forretning: 613624656
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950202	NANNESTAD KOMMUNE	Postboks 3, 2031 NANNESTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
989888633	BJØRKÅSEN EIENDOM AS		Finstadhagan 7, 1930 AURSKOG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3036	151	30

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3036	151	30	0	1	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	2	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	3	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	4	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	5	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	6	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	7	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	8	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	9	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	10	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	11	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	12	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	13	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	14	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	15	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	16	1365 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	17	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	18	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	19	1365 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja

Doknr: 359772 Tinglyst: 01.04.2022
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/359772/200
Uthentet 2024-09-11 09:11

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3036	151	30	0	20	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	21	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	22	1365 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	23	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	24	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	25	1365 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	26	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	27	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	28	1365 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	29	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	30	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	31	1365 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	32	1555 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	33	1560 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	34	1560 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	35	1555 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	36	1560 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	37	1591 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	38	1597 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	39	1597 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	40	1591 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	41	1597 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	42	1591 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	43	1597 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	44	1597 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	45	1591 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	46	1597 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	47	1597 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	48	1560 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	49	1555 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	50	1560 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	51	1560 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	52	1555 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2022/359772/200
Uthentet 2024-09-11 09:11

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Nannestad Kommune	Postboks 3, 2031 Nannestad	G. Bundli

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	
BJØRKÅSEN EIENDOM AS	989 888 633	Jeg@BORI.NO	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Finstadhagan 7	1930	Aurskog - Høland	97670127

2. Opplysninger om eiendommen				
Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3036	Nannestad Kommune	151	30	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989 888 633	BJØRKÅSEN EIENDOM 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	1031	BG	13	B	1376	BG	25	B	1365	BG	37	B	1591	BG	49	B	1555	BG
2	B	1031	BG	14	B	1376	BG	26	B	1376	BG	38	B	1597	BG	50	B	1560	BG
3	B	1031	BG	15	B	1376	BG	27	B	1376	BG	39	B	1597	BG	51	B	1560	BG
4	B	1031	BG	16	B	1365	BG	28	B	1365	BG	40	B	1591	BG	52	B	1555	BG
5	B	1031	BG	17	B	1376	BG	29	B	1376	BG	41	B	1597	BG	53			
6	B	1031	BG	18	B	1376	BG	30	B	1376	BG	42	B	1591	BG	54			
7	B	1031	BG	19	B	1365	BG	31	B	1365	BG	43	B	1597	BG	55			
8	B	1031	BG	20	B	1376	BG	32	B	1555	BG	44	B	1597	BG	56			
9	B	1031	BG	21	B	1376	BG	33	B	1560	BG	45	B	1591	BG	57			
10	B	1031	BG	22	B	1365	BG	34	B	1560	BG	46	B	1597	BG	58			
11	B	1031	BG	23	B	1376	BG	35	B	1555	BG	47	B	1597	BG	59			
12	B	1031	BG	24	B	1376	BG	36	B	1560	BG	48	B	1560	BG	60			
Sum tellere:		71573				Nevner =		71573											

Dato	Innsenderens underskrift
16/2/22	

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
16/12/22	BP Borge

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 sameleandeler 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
17/2/22 OSLO		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
23/2-22 Nannestad		
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.
3036	NANNESTAD	151	30	

Dato	Underskrift	Stempel
7/3-22	Gunn Bundli	3036 Nannestad kommune Telealleen 31 2030 Nannestad Org.nr. 964950202

Dato	Innsenderens underskrift
18/2/22	

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

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 samelet.	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
18/2/22	



Areal BRA. 52 Eneboliger i kjede

Seksjon nr. 1	103,1 m²	Seksjon nr. 26	137,6 m²	Seksjon nr. 48	156,0 m²
Seksjon nr. 2	103,1 m²	Seksjon nr. 27	137,6 m²	Seksjon nr. 49	155,5 m²
Seksjon nr. 3	103,1 m²	Seksjon nr. 28	136,5 m²		
Seksjon nr. 4	103,1 m²			Seksjon nr. 50	156,0 m²
Seksjon nr. 5	103,1 m²	Seksjon nr. 29	137,6 m²	Seksjon nr. 51	156,0 m²
Seksjon nr. 6	103,1 m²	Seksjon nr. 30	137,6 m²	Seksjon nr. 52	155,5 m²
		Seksjon nr. 31	136,5 m²		
Seksjon nr. 7	103,1 m²				
Seksjon nr. 8	103,1 m²	Seksjon nr. 32	155,5 m²		
Seksjon nr. 9	103,1 m²	Seksjon nr. 33	156,0 m²		
Seksjon nr. 10	103,1 m²	Seksjon nr. 34	156,0 m²		
Seksjon nr. 11	103,1 m²				
Seksjon nr. 12	103,1 m²	Seksjon nr. 35	155,5 m²		
		Seksjon nr. 36	156,0 m²		
Seksjon nr. 13	137,6 m²				
Seksjon nr. 14	137,6 m²	Seksjon nr. 37	159,1 m²		
Seksjon nr. 15	137,6 m²	Seksjon nr. 38	159,7 m²		
Seksjon nr. 16	136,5 m²	Seksjon nr. 39	159,7 m²		
Seksjon nr. 17	137,6 m²	Seksjon nr. 40	159,1 m²		
Seksjon nr. 18	137,6 m²	Seksjon nr. 41	159,7 m²		
Seksjon nr. 19	136,5 m²				
		Seksjon nr. 42	159,1 m²		
Seksjon nr. 20	137,6 m²	Seksjon nr. 43	159,7 m²		
Seksjon nr. 21	137,6 m²	Seksjon nr. 44	159,7 m²		
Seksjon nr. 22	136,5 m²				
		Seksjon nr. 45	159,1 m²		
Seksjon nr. 23	137,6 m²	Seksjon nr. 46	159,7 m²		
Seksjon nr. 24	137,6 m²	Seksjon nr. 47	159,7 m²		
Seksjon nr. 25	136,5 m²				

Tegnforklaring:

- = Eierseksjoner
- = Tilleggsgrunn til eierseksjoner
- = Veier, stier, tak , Gnr. 151 Bnr. 28
- = Bjørkeåsen Bk 1, Boligsamele 1 = Gnr. 151 Bnr. 27
- = Friareale

Gnr. 151, Bnr. 30 Nannestad kommune	Situasjonsplan alle	Målestokk: 1:750	Side Side 1 av 11	Dato: 03.11.2021



Gnr. 151, Bnr. 30 Nannestad kommune	Plantegninger seksjon 1 - 12	Målestokk: 1:200	Side: Side 2 av 11	Dato: 07.02.2022

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Trallegangen 23
Gnr. 151 Bnr. 30 Snr. 12 i Nannestad kommune

Oppdragsnummer:
121-24-0242

Meglerforetak: BRUSTAD & PARTNERE AS
Saksbehandler: Vetle Grønvold Eriksen
Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 46 93 05 05
E-post: vge@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater