PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

NATTERGALTOPPEN 12
B

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest

Byggetegninger

Seksjonering

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering
NATTERGALTOPPEN 12 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Brustad & Partnere den 01.10.2026

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: Øyvind Thorberg Simonsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nattergaltoppen 12 B, 2032 MAURA

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 2019

GNR 131 BNR 204 FNR 0 SNR 9 KOMMUNE 3238 NANNESTAD GRUNNKRETS KOPPERUDMOEN

Verdivurdert til

3 790 000

-	3 790 000	51 216
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	74 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²

Tomt	- m²
Byggeår	2019

Fellesutgifter	2 715
Formue	24 558
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nattergaltoppen 14 A 83 m² 2021 5 846 m² 2 sov	01.07.2026	4 190 000	**3 950 000**	3 862	3 953 862	**47 637**
2 Nattergaltoppen 8 A 82 m² 2020 5 846 m² 2 sov	04.06.2024	3 850 000	**3 725 000**	0	3 725 000	**45 427**
3 Nattergaltoppen 12 D 82 m² 2020 5 845 m² 2 sov	15.04.2025	3 750 000	**3 800 000**	0	3 800 000	**46 341**

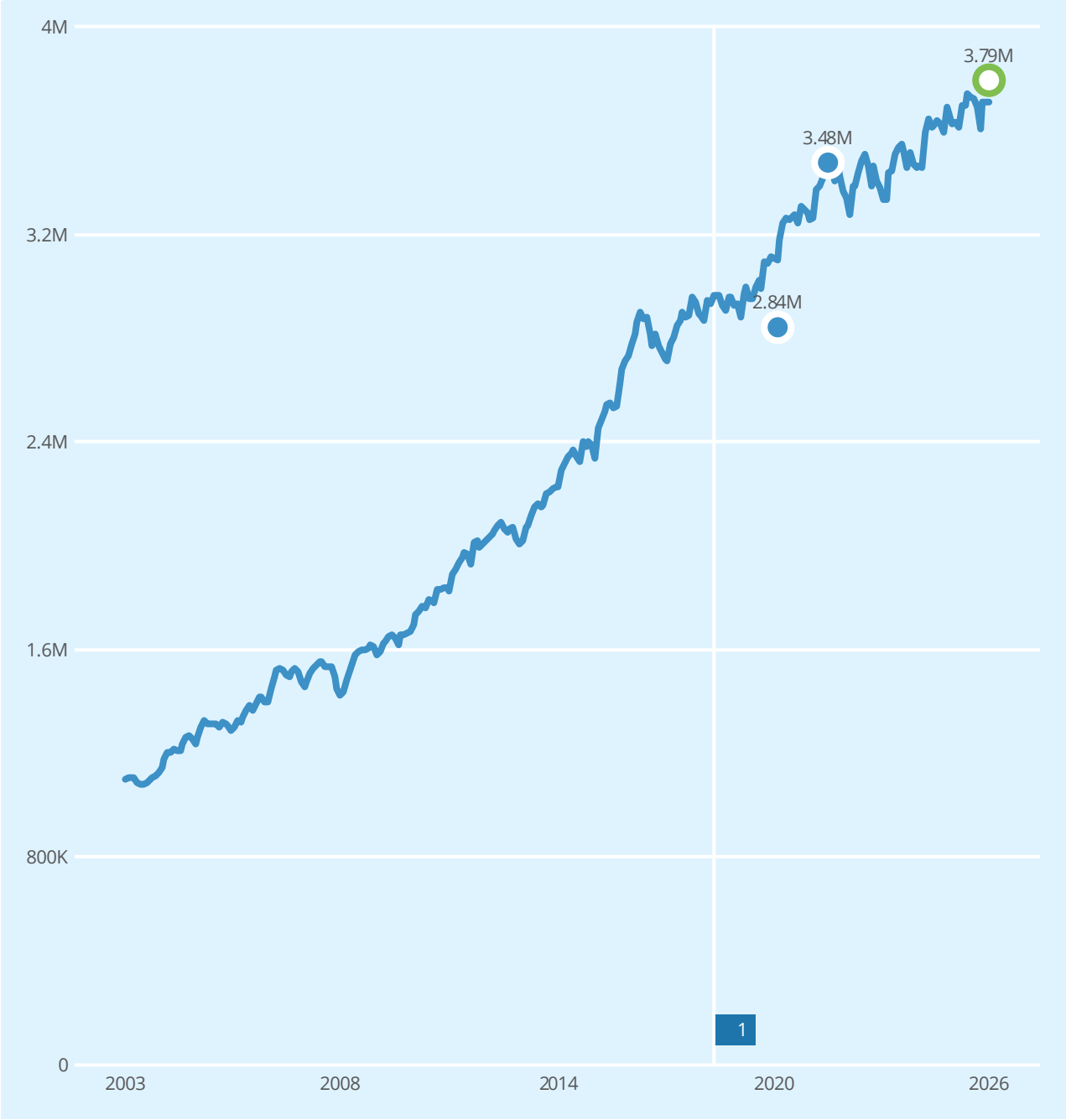
Moderne rekkehus i Maura! - Syd/vestvendt terrasse og hage - Carport m. lader - Ingen TG2/TG3 - 2 sov + kontor! (kontor innredet etter byggeår) ikke meldt inn til kommunen

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
23.05.2022	31.05.2022	09.08.2022	3 500 000	3 475 000	0	3 475 000
22.12.2020		22.12.2020	-	2 840 000	-	2 840 000

Rekkehus til salgs i NANNESTAD kommune nå

5
rekkehus til salgs

4.0M
3.9M
3 770 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
57
dager

Rekkehus solgt i NANNESTAD kommune siste 3 mnd

11
rekkehus solgt

4.9M
4.8M
4 655 000 Prisantydning i snitt
4 567 000 Salgspris i snitt
4.5M
4.4M

Solgt i snitt i løpet av
32
dager

for 2.1% under prisantydning

Analyse m²-priser

51 306 Akershus fylke i snitt siste 3 mnd
51 216 Nattergaltoppen 12 B
Totalpris 3 790 000

40 806 NANNESTAD kommune i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Nattergaltoppen 12 B , 2032 MAURA NANNESTAD kommune

gnr. 131, bnr. 204, snr. 9

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 74 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 21410-1463 **Eiendomsverdi ref nr:** UN9909

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Daniel Østbye

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Daniel Østbye
Uavhengig Takstingeniør
daniel.ostbye@ramboll.no
924 29 101

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Seksjon i rekkehus over to plan oppført i 2019. Boligen har moderne innredning og overflater, og fremstår generelt i god stand. Det medfølger biloppstillingsplass i carport med elbillader samt utvendig bod for oppbevaring og lagring.

Rekkehus - Byggeår: 2019

UTVENDIG Gå til side

Takkonstruksjonen er utført som en sperrekonstruksjon med pulttaksform, utvendig tekket med asfaltpapp. Konstruksjonen har luftet loft.
Takrenner og nedløp er av metall.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk, med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk.
Det er malte trevinduer med 3-lags glass. Det er utvendig screens på vinduer til soverom.
Inngangsdøren er en malt, slett tredør. Terrassedøren er av malt treverk med 3-lags glass.

Utgang fra stuen til en syd/vestvendt terrasse på omtrent 15 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk, den er utsyrt med utebelysning, stikkontakt og levegger.

INNVENDIG Gå til side

1. etasje
Gulvoverflatene består av parkett og fliser. Det er installert elektrisk gulvvarme i entréen. Veggoverflatene består hovedsakelig av malte, slette flater. Himlingene har malte, slette overflater, og det er montert downlights i entréen.

2. etasje
Gulvoverflatene består av parkett. Veggoverflatene består av malte, slette flater. Himlingene har malte, slette overflater, og det er montert downlights i gangen.

Innvendige trapp og håndløpere er av treverk.
Det er malte profilerte innvendige dører.

Oppvarming. Elektrisk gulvvarme, luft til luft varmepumpe og vedfyring.
Boligen har isolert stålpipe, og vedovn i stuen.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt slett flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur i tillegg til et vegghengt speil med integrert lys.
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.
Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, stekeovn og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp. Ventilatoren er montert i et overskap og bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert komfyrvakt og automatisk vannstopper.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 110 liter
Boligen har installert luft til luft varmepumpe.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang 2. etasje. Det elektriske anlegget er i hovedsak basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 40 Amp.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 2019.
Boligen er oppført på støpt plate mot mark.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

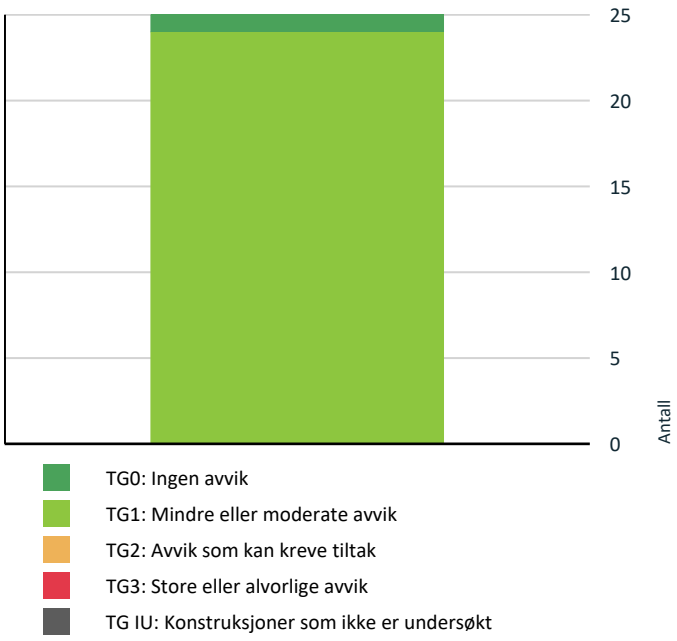
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger var ikke tilgjengelige på befaringstidspunktet. Vurderinger og beskrivelser i rapporten er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Det anbefales å innhente godkjente byggetegninger og øvrige opplysninger ang. lovlighet fra megler eller Plan- og bygningsetaten (PBE).

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Rekkehus

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
2019

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold
Boligen er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med asfaltpapp. Takflaten ble ikke inspisert på nært hold, da det ikke var mulig å gjennomføre sikker adkomst i henhold til Arbeidstilsynets gjeldende krav ved bruk av stige. Vurderingen er derfor basert på observasjoner gjort fra bakkenivå, synlige deler av takkonstruksjonen samt takets alder og generelle tilstand.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen er utført som en sperrekonstruksjon med pulttaksform, utvendig tekket med asfaltpapp. Konstruksjonen har luftet loft. Det er ikke etablert inspeksjonsmulighet eller adkomst til loftsrommet, og vurderingen er derfor basert på visuelle observasjoner av tilgjengelige og synlige bygningsdeler.

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk,
med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med stående bordkledning av treverk.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte trevinduer med 3-lags glass. Det er utvendig screens på vinduer til soverom.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdøren er en malt, slett tredør. Terrassedøren er av malt treverk med 3-lags glass.

Tilstandsrapport

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra stuen til en syd/vestvendt terrasse på omtrent 15 kvadratmeter. Terrassen er belagt med spaltegulv av treverk, den er utsyrt med utebelysning, stikkontakt og levegger.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

1. etasje
Gulvoverflatene består av parkett og fliser. Det er installert elektrisk gulvvarme i entréen. Veggoverflatene består hovedsakelig av malte, slette flater. Himlingene har malte, slette overflater, og det er montert downlights i entréen.

2. etasje
Gulvoverflatene består av parkett. Veggoverflatene består av malte, slette flater. Himlingene har malte, slette overflater, og det er montert downlights i gangen.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe, og vedovn i stuen.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapp og håndløpere er av treverk.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming. Elektrisk gulvvarme, luft til luft varmepumpe og vedfyring.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med malt slett flate og downlights. Det inneholder et vegghengt servantskap med en heldekkende servant og ett-greps armatur i tillegg til et vegghengt speil med integrert lys.
Dusjen er plassert på gulvet i hjørnet og har innfellbare dører for plassbesparelse og enkel tilkomst.

Tilstandsrapport

Dusjbatteri er tilkoblet en veggmontert hånddusj for fleksibel bruk.
Toalettet er vegghengt med en innebygget sisterne, noe som gir et moderne og plassbesparende design.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.
Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himlingen.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system, mens avløpsrørene er laget av plast.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Ferdigattest.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

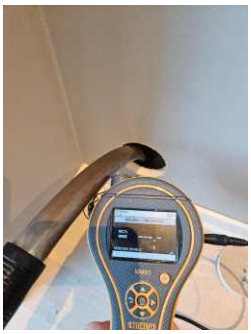
Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra gang mot dusjsone, 48% ved 21 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet er tilfredsstillende.



Måling av relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon mellom gang og dusjsone.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom gang og dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpen løsning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap og overskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en nedfelt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap med fryserdel, stekeovn og oppvaskmaskin i benk og en nedfelt induksjon platetopp.
Ventilatoren er montert i et overskap og bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Kosmetisk skade i benkeplate ved oppvaskmaskin, og skade på silikonfuge mellom vegg og benkeplate. Anbefales utbedret.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via balansert anlegg.

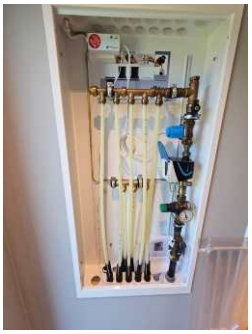
TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



Kontroll av fordelerskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP-plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 110 liter

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen var avslått på befaringsdagen og ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang 2. etasje. Det elektriske anlegget er i hovedsak basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Hovedbryter på 40 Amp.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringen er fra 2019. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløting og nedsatt bæreevne.
Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt. drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er oppført på støpt plate mot mark.

TG 1 Terrengforhold

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

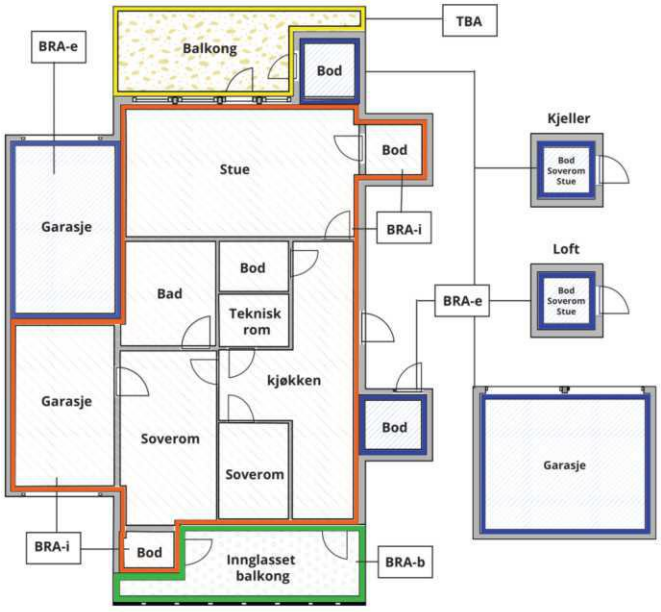
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Rekkehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	37	5		42	15
2. Etasje	37			37	
SUM	**74**	**5**			**15**
SUM BRA	**79**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré, bod, stue/kjøkken, kontor	Bod ved carport	
2. Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger var ikke tilgjengelige på befaringstidspunktet. Vurderinger og beskrivelser i rapporten er derfor basert på visuelle observasjoner og tilgjengelig dokumentasjon. Det anbefales å innhente godkjente byggetegninger og øvrige opplysninger ang. lovlighet fra megler eller Plan- og bygningsetaten (PBE).

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er bygget et kontor i forbindelse med stuen i 1. etasje.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Daniel Østbye	Takstingeniør
	Anders Ljåstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	131	204		9	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Nattergaltoppen 12 B

Hjemmelshaver
Ljåstad Anders

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i det etablerte tettstedet Maura i Nannestad kommune, Akershus fylke. Området består hovedsakelig av boligbebyggelse og har nærhet til daglige servicetilbud, skoler, barnehager og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Kommunal vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Sameiet har opparbeidede utvendige fellesarealer med asfalterte gangveier, gjesteparkering og carportanlegg med tilhørende boder. Boenheten har også et privat, inngjerdet hageareal mot syd/vest

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	10.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.09.2026		Gjennomgått	6	Nei
Fra Infoland	16.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter

Forutsetninger

befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen. Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha visst eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Brustad & Partnere	Oppdragsnr.	121260257
Addresse	Nattergaltoppen 12 B		
Postnr.	2032	Sted	MAURA
Selgers navn	Anders Ljåstad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

09.08.2022

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

4ÅR

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bygd inn et rom i stueReisverk satt opp - Isolert med trefiberisolasjon- dobbel gips - Lyddør - Ny lampe i tak - Ventilasjonkanal med lydfelle

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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 forsikringsselskapet 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 følgende salg:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

- ☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring.
- ☑ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.09.2026

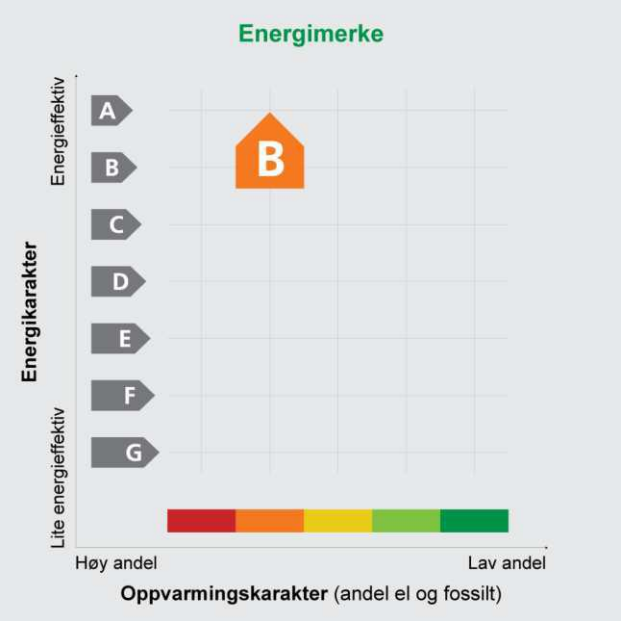
Signert av *Anders Ljåstad*

Initialer selger:
A L

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Nattergaltoppen 12 B
Postnr	2032
Sted	MAURA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	131
Bnr.	204
Seksjonsnr.	9
Festenr.	
Bygn. nr.	300644558
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1387486
Dato	26.04.2022



Innmeldt av	Patrick Danielsen

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.

Boligopplysninger:

Nattergaltoppen Boligsameie
Nattergaltoppen 12 B
2032 MAURA

Vår ref.: 361/9
Type: SAMEIE
Eiere: Anders Ljåstad

Fødselsdato eier: 28.03.1991

Organisasjonsnr: 923 879 307 **Seksjonsnr:** 9

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 715**

Felleskostnader:	Driftskostnader	1 271
	Renter	191
	Avdrag	574
Tilleggsytelser:	Fiber	629
Måler:	Strøm carport: Strøm i carporten (3611 - 9)	50

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	38 940	Gjeld siste årsoppg.:	3 507
Klient ajourf. lån:	800 000	Klient gj. s. årsoppg.:	72 049

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 22808412504, SpareBank 1 Ringerike Hadeland
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 22.09.2026: 6.4% pa.
Antall terminer til innfrielse: 10
Saldo per 22.09.2026: 800 000
Andel av saldo: 38 940
Neste termin/avdrag: 30.12.2026 (siste termin 30.06.2031)
Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2026 utgjøre ca kr 561,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Joar Fornes
Adresse: Nattergaltoppen 8 C
Postnr/-sted: 2032 MAURA
Telefon: Mob.: 95715135
E-post: joar.fornes@sas.no

5: Restanse felleskostnader pr. 22.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	3 507	Andre inntekter:	335
Annen formue:	24 558	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	9	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 131/204 - seksjon:9
Bygningstype: Rekkehus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	5845.8

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje:	1+2	Oppvarmingstype:	Elektrisk
Heis:	Nei	BRA	79
Parkeringstype:	Garasjeuthus ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	

Boligopplysninger:

Nattergaltoppen Boligsameie	**Vår ref.:**	361/9	**Fødselsdato eier:**	28.03.1991
Nattergaltoppen 12 B	**Type:**	SAMEIE		
2032 MAURA	**Eiere:**	Anders Ljåstad		

Organisasjonsnr: 923 879 307

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	leilighet

Fasiliteter:

Areal er basert på opprinnelige registreringer. Senere innvendige og/eller utvendige ombygginger kan medføre at faktisk areal kan være forskjellig fra oppgitt areal. Ringbo BBL er ikke ansvarlig for slike forskjeller. Alle eiendomsmeglere har et selvstendig ansvar for å oppgi riktige arealer på bebyggelse, etter lov om eiendomsmegling §3-6. 6.ledd, og er dermed ansvarlig for selvstendig oppmåling.

Strømmen i carporten må leses av ved overtakelse.

INNKALLING

Ordinært årsmøte i
Nattergaltoppen Boligsameie



Tid og sted

Tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00

I sameiets carport

HMS

Alle borettslag og sameier er lovforpliktet til å ivareta helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen (HMS), og skal som en del av dette ha et system for å registrere, systematisere og arkivere sitt arbeid. HMS-arbeidet skal blant annet hindre ulykker, brann og andre uønskede hendelser. Det er styret som har ansvaret for at dette følges opp.

Mer enn halvparten av boligselskapene som Ringbo er forvalter for har fått dette på plass ved hjelp av Ringbo-HMS. Dersom ditt boligselskap ikke har dette på plass, kan Ringbo hjelpe dere også. Ta kontakt med forsikringsrådgiver, Jonny Fjellstad jonny@ringbo.no eller på telefon 947 93 990.

VEDLIKEHOLDSPLAN

En vedlikeholdsplan starter med en byggeteknisk gjennomgang av bygningsmassen med oversikt over vedlikeholdsoppgaver med kostnadsoverslag, og en plan på når det bør utføres. Planen har et 10 års perspektiv og oppdateres årlig.

Vedlikeholdsplan er et godt verktøy for styret i boligselskapet for god planlegging av vedlikeholdsoppgaver over lang tid. I tillegg er planen viktig for styret med tanke på å sette de månedlige felleskostnadene på et riktig nivå. Dette blant annet knyttet til å sette av penger til større fremtidige vedlikeholdsoppgaver. Ta kontakt med faglig leder på teknisk avd. firmapost@ringbo.no eller på telefon 32 11 36 00 for nærmere informasjon og et uforpliktende tilbud.

Ringbo BBL – Hvervenmoveien 49, 3511 Hønefoss
Telefon 32 11 36 00 E-post: firmapost@ringbo.no

Nattergaltoppen Boligsameie innkaller til ordinært årsmøte

TID OG STED

Tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00
Møtested er ikke fastsatt

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Ordensregler. Presisering av vedtatte ordensregler samt påminnelse på parkeringsvedtekter.

Gjennomgåelse på vedtatte ordensregler med påminnelse på parkeringsbestemmelser. Og en påminnelse på søppelhåndtering.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

7. VALG.Styresammensetning.

Forslag om å stemme inn to nye i styret da Nina står på valg og Signe ønsker å fratre.

Eventuell få til en ordning der styremedlemmer blir fordelt mellom rekkene i sameiet.

7.1 Valg av styremedlemmer

Det skal i år velges ett styremedlem for en periode på to år, og følgende styremedlem er på valg: Nina Helen Kittelsrud Brustad

Styrets innstilling
Som styremedlem for en periode på to år foreslås:

- Håvard Skaug

7.2 Valg av varamedlemmer

Det kan i henhold til boligselskapets vedtekter velges inntil ett varamedlem for en periode på ett år, dersom årsmøte ønsker det.

Styrets innstilling
Som varamedlem for en periode på to år foreslås:

- Valgkomitéen ser det ikke som nødvendig å ha varamedlem i sameiet

7.3 Valg av valgkomité

Det skal i år velges en valgkomité for en periode på ett år. Styret har fungert som valgkomite i foregående periode.

Nattergaltoppen Boligsameie - Årsmelding 2025

Kort om sameiet

Sameiets formål er å administrere og å sikre eiernes felles interesser i overenstemmelse med vedtekter, vedtak i årsmøte og Lov om eierseksjoner.

Nattergaltoppen Boligsameie ligger i Nannestad kommune og har orgnr 923879307.

Det er 19 seksjoner i sameiet.

Styrets representanter

Styret har etter forrige ordinære årsmøte bestått av følgende representanter

STYRELEDER, Joar Fornes
STYREMEDLEM, Signe Kristin Fornes
STYREMEDLEM, Nina Helen Kittelsrud Brustad

Forretningsførsel

Forretningsfører er Ringbo BBL.

Forsikring

Bygningsforsikring

Skadedyrforsikring

Innboforsikring

HMS

Forskriften om systematisk helse-, miljø og sikkerhetsarbeid gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten plikter å sørge for systematisk kontroll og oppfølging av krav.

For å oppfylle kravet må boligselskapet ha et internkontrollsystem for blant annet brannvern, fellesarealer og lekeplassutstyr hvor man utfører jevnlige vernerunder og foretar egenkontroll.

Økonomi

Styret holder seg løpende oppdatert om selskapets økonomi. Inntekter og kostnader er i store trekk som forventet.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultat eller selskapets stilling. For øvrig vises til regnskap med noter.

Styrets arbeid i perioden

Styret har hatt 5 styremøter. Pluss noen andre uformelle trefninger for å klarlegge aktuelle saker. Vi har lukket flere saker som det forrige styret hadde ferdigstilt men ikke lukket i portalen.

Møter med Ringbos representanter ifm. det ekstraordinere årsmøte i høst. På disse møtene har også prosessen med beising av rekkehusene blitt gjennomgått. Møte mellom formann og en av entreprenørene har også funnet sted ifm prosessen med å bestemme entreprenør.

Gjennomgang av flere finansieringsmodeller og tilbud for beiseprosjektet har funnet sted med god hjelp av Ringbo for å lande på både entreprenør og hvordan det skulle finansieres. Viser til regnskapet for aktuell modell.

Vi har også fulgt opp strømavlesningen i carportene og vil gi ros til alle de som fikk lest av sine egne målere og sendt inn på portalen. Dette var første gangen dette ansvaret blei lagt til hver enkelt beboer og prosentandelen som fikk gjort det var stor. De øvrige ordnet styret. I tillegg har styret selvfølgelig sendt inn både strøm og vannmålerstand for fellesområdene.

Innhenting av priser på brøyting og diverse andre tjenester samt innkjøp av forbruksvarer (bensin til klippere og brøytestikker). Samt plassering av disse før vinteren.

Vi har svart på henvendelser fra andre i sameiet.

Vi har også prøvd oss som valgkomite og har fått inn et nytt styremedlem som årsmøte må ta stilling til.

Med det siste ekstraordinere årsmøte i minne håper jeg det gryende engasjementet i sameiet fortsatt vil øke slik at vi kan få gjennomføre dugnader og gjøremål som vil gavne oss alle å skape et godt naboskap.

MVH

Styret.

Styrets planer for året

Rydde dugnad på lekeplass,parkering og grøntområdet.

Male opp på parkeringsplassen slik at det blir mere hensiktsmessig parkering i sameiet.

Diverse

For at sameiet skal kunne driftes på en god måte er vi avhengig av seksjonseiere som er villige til å ta på seg ansvaret og motivert til å avsette den nødvendige tiden det tar å sitte i styret. Vi skal ikke legge skjul på at det er en del arbeid forbundet med å være med i selskapets styre, men det er også hyggelig og lærerikt.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler pr. 01.01	**341 108**	**238 460**
B. Endring i disponible midler		
Årets resultat (se resultatregnskap)	91 376	102 648
B. Årets endringer i disponible midler	**91 376**	**102 648**
C. Disponible midler pr. 31.12	**432 484**	**341 108**
Omløpsmidler	504 534	408 745
- Kortsiktig gjeld	72 049	67 637
Disponible midler	**432 484**	**341 108**

Resultatregnskap Nattergaltoppen Boligsameie

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde driftskostnader		243 312	231 708	243 256	313 256
Innkrevde renter lån		0	0	0	47 082
Innkrevde avdrag lån		0	0	0	141 397
Andre inntekter	1	279 897	247 386	258 368	208 056
SUM INNTEKTER		**523 209**	**479 094**	**501 624**	**709 791**
KOSTNADER					
Lønn/styrehonorar og andre personalkostnader	2	40 000	22 000	23 000	40 000
Arbeidsgiveravgift	2	5 640	3 102	3 000	6 000
Forretningsførerhonorar		45 864	44 100	46 000	48 000
Konsulentbistand		31 768	1 800	8 000	40 000
Drift og vedlikehold eiendom	3	1 821	6 467	45 000	810 000
Avsetning langsiktig vedlikehold		0	0	70 000	60 000
Vintervedlikehold		38 738	38 178	40 000	40 000
Sommervedlikehold		0	294	5 000	1 000
TV/Internett		136 572	145 689	135 000	138 000
Forsikringer	4	48 957	38 756	48 000	51 000
Kommunale avgifter	5	1 530	687	1 000	2 000
Strøm		82 449	70 572	60 000	75 000
Andre driftskostnader	6	5 377	7 175	15 000	10 000
SUM KOSTNADER		**438 715**	**378 821**	**499 000**	**1 321 000**
DRIFTSRESULTAT		**84 494**	**100 273**	**2 624**	**-611 209**
FINANSINNT. OG -KOSTNADER					
Renteinntekter		6 882	2 375	0	0
Rentekostnader		0	0	0	-47 082
NETTO FINANSPOSTER		**6 882**	**2 375**	**0**	**-47 082**
ÅRETS RESULTAT		**91 376**	**102 648**	**2 624**	**-658 291**
DISPONERING					
Overført til/fra opptjent egenkapital		91 376	102 648	0	0
SUM DISPONERINGER		**91 376**	**102 648**	**2 624**	**-658 291**

Balanse Nattergaltoppen Boligsameie

	Note	2025	2024
EIENDELER:			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		25 432	14 834
Andre fordringer	7	85 795	87 038
Bankinnskudd			
Driftskonto		169 139	158 559
Plasseringskonto		103 666	100 191
Plasseringskonto med binding		120 502	48 123
SUM OMLØPSMIDLER		**504 534**	**408 745**
SUM EIENDELER		**504 534**	**408 745**

Balanse Nattergaltoppen Boligsameie

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD:			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	8	379 465	288 089
SUM EGENKAPITAL	**8**	**379 465**	**288 089**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld		53 019	53 019
Sum langsiktig gjeld		**53 019**	**53 019**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 893	3 938
Leverandørgjeld		51 992	49 388
Annen kortsiktig gjeld		17 164	14 311
Sum kortsiktig gjeld		**72 049**	**67 637**
SUM GJELD		**125 068**	**120 656**
SUM GJELD OG EGENKAPITAL		**504 534**	**408 745**

Sted:_____, dato:_____

Joar Fornes STYRELEDER	Signe Kristin Fornes STYREMEDLEM	Nina Helen Kittelsrud Brustad STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven, forskrift om årsregnskap for borettslag, samt god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke ventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld bokføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3608 Tv/internett	134 976	137 940
3611 Vedlikeholdsavsetning	70 032	47 940
3612 Akonto strøm carport	74 889	61 506
Sum	**279 897**	**247 386**

Note 2 - Lønnskostnader

	2025	2024
5330 Honorar til styret og andre komiteer	40 000	22 000
5400 Arbeidsgiveravgift	5 640	3 102
Sum	**45 640**	**25 102**

Sameiet har ingen ansatte.

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

Note 3 - Drift og vedlikehold eiendom

	2025	2024
6600 Reparasjon og vedlikehold eiendom	475	0
6614 Maling	0	3 316
6619 Uteområde	1 346	3 151
Sum	**1 821**	**6 467**

Note 4 - Forsikring

	2025	2024
7500 Forsikringspremie	48 957	38 756
Sum	**48 957**	**38 756**

Note 5 - Kommunale avgifter

	2025	2024
7760 Vann og avløp	1 530	687
Sum	**1 530**	**687**

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6380 Servering	0	796
6500 Mindre anskaffelser inventar, etc.	632	299
6800 Kontorrekvisita	0	1 640
6825 Kopiering	0	9
6940 Porto	0	361
7770 Bankomkostninger	4 745	4 071
Sum	**5 377**	**7 175**

Note 7 - Andre fordringer

	2025	2024
1701 Periodisering forsikring/personal	51 652	48 957
1703 Periodisering diverse kostnader	34 143	34 143
2985 Finanskonto	0	3 938
Sum	**85 795**	**87 038**

Note 8 - Spesifikasjon egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01	288 089	185 441
Årets resultat	91 376	102 648
Sum egenkapital 31.12	**379 465**	**288 089**

Resultat og balanse med noter for Nattergaltoppen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nattergaltoppen Boligsameie

Styreleder	Joar Fornes (sign.)	03.02.2026
Styremedlem	Nina Helen Kittelsrud Brustad (sign.)	02.02.2026
Styremedlem	Signe Kristin Fornes (sign.)	03.02.2026

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET
Nattergaltoppen sameie

Sist oppdatert 26. mai 2024, kl. 20.00

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene og sameies vedtekter. Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Beboelse
Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Reglene om ro gjelder også i bodanleggene.

Alle oppfordres til å rydde opp etter seg og samtidig påser at det utvendige området holdes ryddig. Snusposer, røyksniper og annet avfall skal ikke kastes på fellesområdene.

Fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Støy
Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 00:00 og 08:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes støyende maskiner i tidsrommet kl. 22:00 til 07:00.

En fest utover natten er lov en eller to ganger i året. Ved slike tilfeller er nabovarsel pålagt.

Felles carport/sportboder
Biler skal om mulig stå parkert på angitt carport/plass som ble tildelt ved overtakelse.

Bensin, diesel og fyringsolje og andre brannfarlige væsker må forvares forsvarlig. Beholderen eller tanken du bruker skal være egnet for oppbevaring av innholdet. Bruk av åpen flamme i carport/sportsboder er ikke tillatt med tanke på det elektriske som er montert der.

I sportsboden er det kun tillat å forvare tørre gjenstander. Forvarer du ved må denne være tørr, pga fare for mugg.

Bruken av boden må være i samsvar med bodens tiltenkte formål og ikke skape urimelig ulempe for andre.

Parkering

Fellesparkeringen (plassen foran carportene) er hovedsakelig for gjester i sameiet og skal ikke brukes av andre enn de gjester som har behov for det. Gjentatte feilparkeringer medfører advarsler og deretter borttauing på eiers regning.

- Seksjonseiere kan parkere sin bil nr. 2 der, men det understrekes at fellesparkeringen ikke kan overdras og brukes som en eksklusiv plass for den bestemte seksjonseier da dette er en del av fellesarealet til sameiet. Man parkerer der man finner en ledig plass.
- Det tillates ikke at det drives oppbevaring av flere biler (utover de som er i daglig bruk) på fellesparkeringen uten å få dette godkjent av de andre sameierne (f.eks. en beskjed til gruppen på Facebook).
- Ved langtidsparkering vinterstid, skal bilen parkeres i egen carport, slik at det kan måkes over hele plassen.
- Det tillates ikke å drive næringsvirksomhet på fellesparkeringen. For dette formålet anbefales det å undersøke med selskaper i nærområdet som tilbyr salg eller leie av lagerseksjoner.
- Det er ikke tillatt å parkere store vogntog som opptar mer enn 2 bilplasser på fellesparkeringen. Dette er for å sørge for at alle seksjonseierne skal ha tilgang til like store arealer ved behov.
- Det er ikke tillatt å parkere på lengden/tvers på fellesparkeringen som fører til at andre beboere mister tilgang til fellesparkeringen eller at det oppstår farlige situasjoner ved inn- og utkjørsel.
- Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

Gangveien mellom husene

Gangveien til husene er kun for å komme frem til seksjonen og for utrykningskjøretøy.

Beboere oppfordres til å ikke foreta gjennomkjøring da det kan skape farlige situasjoner.

Søppel
Matavfall, restavfall, papir/papp og plast plasseres i respektive beholdere. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Dette gjelder også dersom man har mye søppel f.eks. som følge av oppussing/opprydning, inn- og utflytting.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Brannvern
Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukkingsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Alle må bli kjent med Branninstruks for Nattergaltoppen sameie.

Ved boligtilsyn/feiing er det viktig at beboerne er hjemme, evt får annen myndig person til å være tilstede.

Bruk av balkonger
Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Kun gass- og elektrisk grill er tillatt på balkongene.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesområder er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes.)

Bruk av utekran
Vask av bil på sameiets fellesareal er ikke tillatt da det ikke er sluk i bakken tilegnet avfall fra vaskeprodukter.

Sameiet skal ikke betale vannavgift for privat bruk av vann.

Internett/TV
Internett/TV til sameiet leveres av Telenor/T-We. Hjemmesiden deres er www.telenor.no mens kundeservicen deres kan nås på tlf. 915 0900. Den enkelte sameier kan kjøpe tilleggstjenester direkte fra Telenor på egen regning.

Dugnad
Seksjonseiere oppfordres til å delta på dugnader arrangert av styret. Dette for alles felles interesse at områder holdes i orden og skaper et bedre samhold i sameiet.

De som ikke har mulighet å komme på dugnad kan få andre dugnads oppgaver for sameiet. Kontakte styret.

Plenklipp
Plenklipping skal utføres etter oppsatte lister. Dersom sameier ikke har anledning eller av andre årsaker ikke kan klippe plenen, anbefales det å orientere styret, gi beskjed i Facebook-gruppen eller bytte sin uke med en nabo.

Snømåking, og avrenning av vann fra takrenner
Alle beboere har ansvar for at det måkes snø ved søppelkasser, postkasser og ved strøkassen.

Det skal også være fri passasje for vann, att renne mot brønn ved takrenners utløp. Beboere nærmest takrennens utløp har ansvar for å skuffe en renne fra takrenner som leder mot drenering, sluk eller mot naturlig avrenning.

Alle må bidra til at kummer på felles parkeringsplass holdes åpne til enhver tid, slik at tiltenkt funksjon opprettholdes. Er det dannets et tykke snø/islag, bør hullet som lages for å holde kummen åpen, ikke være større enn ca. 20cm. Slik at biler ikke tar skade av å kjøre over hullet.

Vedlikehold av boenhet og bebyggelse
Den enkelte sameier skal holde sin boenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke vil oppstå noen form for skade eller ulempe for de andre sameierne.

Hver seksjonseier har ansvar for å beise sin del av rekkehuset kledning, carpark/ sportsbod og terrasser, i farger som årsmøtet har valgt.

Frister for utført vedlikehold skal overholdes. Overholdes ikke fristene satt for vedlikehold, leies det inn firma på seksjonseiers regning.

Følgende farger/behandling av treverk skal brukes

<u>Kledning rekkehus og carpark</u>
Oljedekkbeis Drygolin "dempet sort” 9938 fra Jotun.

<u>Rekkeverk/spiler, på frem og baksiden av enhetene.</u>
Terrassebeis Opus “Terrassegrå” 9710.

Beising av terrassegulv på fremsiden av enhetene.
Terrassebeis Opus “Terrassegrå” 9710.

Behandling av terrassegulv på baksiden av enhetene.
Hver seksjonerer velger selv hva slags behandling som ønskes her. Men fargen skal stå i stil med bebyggelsen.

Utlån/utleie av boenheten

Seksjonseier og leietaker(e) har et fellesansvar overfor sameiet for eventuelle skader og ulemper som påføres av leietaker eller de som han overlater bruken av leiligheten til.

Eier er ansvarlig for at reglementet overholdes av beboere (leietaker etc.). Alle beboere skal ha et eksemplar av nærværende vedtekter, husordensregler og branninstruks, ved oppstart av et utlån/leieforhold. Disse skal bli overgitt ved overtakelse.

Ved utlån/utleie av boenheten skal det også ved overtakelse sendes inn et signert “Pliktig skjema for utleie i Nattergaltoppen sameie”, til styret.

Seksjonseiere som har leid ut sin leilighet plikter å opplyse “leieboere” om informasjon utgitt fra styret.

Brudd på ordensreglene utleie skal underrettes styret. Det gjelder også hvis det leies ut via utleietjenester som Airbnb.

Kommunikasjon mellom sameiet og sameierne

Kommunikasjon mellom sameiet (derav styret og forretningsfører) og sameierne kan skje ved E-post og eventuelt via SMS om nødvendig.

Det er sameiers ansvar at styret og forretningsfører har riktig kontaktinfo (e-post, tlf nummer etc.).

Om sameier heller ønsker innkallinger og lignende per post, så må dette meldes skriftlig til styret og forretningsfører.

Seksjonseiere som har leid ut sin leilighet plikter å opplyse leieboere om informasjon utgitt fra styret.

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

Endring av husordensreglene

Vedlikeholdsarbeid av bebyggelse og fellesareal må ikke neglisjeres ved en endring av husordensregler.

VEDTEKTER

For Nattergaltoppen Boligsameie

Gnr 131 bnr 204 – seksjon 1-19 i Nannestad kommune

§ 1 – Formål

Sameiet består av 19 seksjoner, og omfatter nevnte eiendom som skal benyttes til boliger. Vedtektene omfatter nødvendige bestemmelser til administrasjon og drift av eiendommen, samt ivaretar sameiernes felles interesser. Seksjonseierne plikter å være medlem av sameiet med de rettigheter og forpliktelser dette til enhver tid medfører.

§2 – Sameieandeler

Seksjonseierne deler rettigheter og plikter etter sameiebrøken. Til hver seksjon hører en stemme.

Overdragelse av rettigheter i sameiet, herunder bod- og carporter, kan ikke skje uten styrets godkjennelse.

Boligene forsikres med fullverdiforsikring på felles polise. Seksjonseiere som eventuelt bruker sin seksjon på en slik måte at forsikringspremien økes, må selv betale merutgiftene. Hver enkelt seksjon tegner på egen hånd innboforsikring.

Arealfordelingen mellom seksjonseierne fremgår av vedlagte arealoversikt.

§ 3 – Vedlikehold

Hver seksjonseier eier sin egen seksjon, og bærer fullt innvendig ansvar for vedlikehold og bruk. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendig vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inne i seksjonen og for elektriske ledninger til og med første hovedsikring eller inntakssikring til seksjonens sikringspunkt.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere jfr § 32 i lov om eierseksjoner.

Utvendige installasjoner som solskjerming, levegger, etc, skal ha en utforming som står i stil med bygningens arkitektoniske uttrykk. Alle utvendige installasjoner skal godkjennes av sameiets styre.

§ 4 – Styre

Sameiet ledes av et styre bestående av 3 medlemmer. Årsmøtet kan også velge ett varamedlem til styret.

§ 5 Styrets kompetanse

Styret forestår forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet på årsmøte. Deriblant å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører jfr lov om eierseksjoner § 61 og andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn (honorar) og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Alternativt kan styret utpeke en av sameierne til å forestå sameiets forretningsførsel.

Styret skal ta skritt for at forsvarlig vedlikehold utføres på bygningene og fellesanlegg jfr lov om eierseksjoner § 33.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak fattes ved alminnelig flertall.

Styret kan ikke uten at sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1) Foreta nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2) I noe tilfelle gjennomføre tiltak når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for boligsameiet på mer enn 5 % av årlige fellesutgifter.

§ 6 – Årsmøte

Innen utgangen av juni måned, skal det hvert år holdes årsmøte.

Årsmøtet skal behandle følgende saker;

1) Styrets årsberetning
2) Regnskap
3) Valg
4) Andre saker nevnt i innkallingen

Ekstraordinært årsmøte holdes når seksjonseierne finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

§ 7- Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 8 - Regnskapsfører og revisor

Sameiet har regnskap og revisjonsplikt ihht §§ 64 og 65 i lov om eierseksjoner

§ 9 - Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Styret har plikt til å pålegge en seksjonseier som ikke har behov for tilrettelagt plass, men som likevel disponerer en slik plass, å bytte plass med en som har nedsatt funksjonsevne jfr §26 i lov om eierseksjoner.

§ 10 - Annet

Sameiet skal bygge opp et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold i sameiet. Inntil vedlikeholdsfondet utgjør ½ G pr. seksjon så skal hver seksjonseier innbetale et månedlig beløp som fastsettes av årsmøtet

§ 11 Vedtekter

Endring av vedtektene krev ⅔ flertall jfr §27 i lov om eierseksjoner.

§ 12 – Eierseksjonsloven

Boligsameiet skal følge lov av 16 juni 2017 om eierseksjoner om ikke annet følger av disse vedtektene.

Vedtatt på Gran i ekstraordinært årsmøtet . .2020

FULLMAKT

Årsmøte i Nattergaltoppen Boligsameie, Tirsdag 05.05.2026.

- Eier kan møte med fullmektig.
- En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier av leil nr. / seksjon nr. / andel nr. _____ gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

RINGBO

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Nattergaltoppen Boligsameie tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 i Nattergaltoppen 8C. Møtet ble flyttet inn grunnet utetempraturen.

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble Thomas Brekke fra Ringbo BBL valgt.

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble Thomas Brekke fra Ringbo BBL valgt.

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

Vedtak:
Nina Helen Kittelsrud Brustad signerer protokollen sammen med møteleder.

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Vedtak:
Antall fremmøtte: 7
Antall fullmakter: 1
Totalt antall stemmer: 8

1.5 Godkjenning av innkallingen

Vedtak:
Innkallingen ble godkjent.

1.6 Godkjenning av sakslisten

Vedtak:
Sakslisten ble godkjent.

2. ÅRSMELDING FRA STYRET

Årsmelding fra styret følger vedlagt og tas til orientering.

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Framlagte regnskap med styrets forslag til disponering av årets resultat ble godkjent.

4. BUDSJETT

Budsjett for 2026 fremkommer av resultatregnskapet. Budsjettet er vedtatt av styret og tas til orientering.

Vedtak:
Budsjettet ble tatt til orientering.

5. ANDRE SAKER

5.1 Ordensregler. Presisering av vedtatte ordensregler samt påminnelse på parkeringsvedtekter.

Gjennomgåelse på vedtatte ordensregler med påminnelse på parkeringsbestemmelser. Og en påminnelse på søppelhåndtering.

Vedtak:
Saken ble gjennomgått og tatt til orientering.

Det ble særlig lagt vekt på regler knyttet til at **papp fra møbler, innkjøp og annet ikke skal legges i pappdunken** samt at det **ikke skal parkeres foran enhetene utover av-/pålessing**. Videre minnes det også på at **dyr skal holdes i bånd på sameiets eiendom**, da spesielt på parkeringsplasser da dette kan medføre farlige situasjoner.

6. STYREHONORAR

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på årsmøte

Vedtak:
Det ble vedtatt styrehonorar på kr 40.000,- til intern fordeling for foregående styreperiode.

7. VALG.Styresammensetning.

7.1 Valg av styremedlemmer

Det skal i år velges ett styremedlem for en periode på to år, og følgende styremedlem er på valg: Nina Helen Kittelsrud Brustad.

Styremedlem Signe Kristin Fornes informert årsmøte om at hun ønsket å tre ut av styret grunnet sin familiære forhold til styreleder. Årsmøte aksepterte dette og det ble også avholdt valg for hennes rolle.

Styrets innstilling
Som styremedlem for en periode på to år foreslås:

- Håvard Skaug

Vedtak:
Som styremedlem for en periode på to år ble Håvard Skaug valgt. For en periode på ett år ble Nina Veiåker Johansen valgt.

7.2 Valg av varamedlemmer

Det kan i henhold til boligselskapets vedtekter velges inntil ett varamedlem for en periode på ett år, dersom årsmøte ønsker det.

Styrets innstilling
Som varamedlem for en periode på to år foreslås:

- Valgkomitéen ser det ikke som nødvendig å ha varamedlem i sameiet

Vedtak:

Iht. vedtektene kunne det velges ett varamedlem, men årsmøte fant det ikke nødvendig å velge varamedlem.

7.3 Valg av valgkomité

Det skal i år velges en valgkomité for en periode på ett år. Styret har fungert som valgkomite i foregående periode.

Vedtak:

Som valgkomité ble styret valgt.

Protokoll for Nattergaltoppen Boligsameie

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Thomas Haraldseth Brekke (sign.)	05.05.2026
Protokollvitne	Nina Helen Kittelsrud Brustad (sign.)	05.05.2026

INNKALLING

Ekstraordinært årsmøte i
Nattergaltoppen Boligsameie



Tid og sted

Torsdag 12.06.2025 kl. 18:00
I sameiets carport

RINGBO

Innkalling til ekstraordinært årsmøte i Nattergaltoppen Boligsameie

TID OG STED

Torsdag 12.06.2025 18:00 - I sameiets carport

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å underskrive protokollen sammen med møteleder

1.4 Antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Godkjenning av sakslisten

2. VALG

Ved gjennomføring av ordinært årsmøte i Nattergaltoppen Boligsameie lyktes det ikke å få valgt en ny styreleder. Dette betyr at sameiet for øyeblikket mangler en formelt valgt styreleder, og må dette på plass svært raskt.

Styret håper at det er en av beboerne i sameiet som kan påta seg denne jobben, slik at sameiet slipper å sette bort denne oppgaven til en ekstern styreleder. Dersom dette blir nødvendig må sameiet regne med at kostnadene fort kan komme opp i kr 100.000,- pr år. Dette må i så fall innkreves gjennom en økning av alle leilighetenes felleskostnader.

På årsmøte ble det videre vedtatt ett samlet styrehonorar på kr 40.000, som ble fordelt på styrets medlemmer. Det er naturlig å anta at tilsvarende honorar vil vurderes for det nye styre i kommende periode.

Vi håper derfor at noen kan stille som styreleder, eller tipser valgkomiteen (styret) om noen som kan egne seg. Det er viktig for både økonomien og bomiljøet at vi har en styreleder som kjenner sameiet og bor her selv. Har du spørsmål om hva vervet innebærer, er du hjertelig velkommen til å ta kontakt med styret!

2.1 Valg av styreleder

Nattergaltoppen boligsameie skal velge en ny styreleder. Styreleder i perioden som har vært er Anna Louise Lewinschal.

Styrets innstilling
Dersom det ikke lar seg gjøre å velge ny styreleder blant sameierne på dette møtet, vil styret gå i gang med å finne en ekstern styreleder for Nattergaltoppen boligsameie.

Styret er da forberedt på å:
- kontakte Ringbo for å undersøke om de har kandidater til styrelederfunksjon,
- evt. innhente tilbud fra andre lokale profesjonelle aktører (slikt som advokater el.),
- fremme forslag på nytt ekstraordinært årsmøte med valg av ekstern styreleder med en kostnadsramme opp i mot kr 100.000 per år.

FULLMAKT

Ekstraordinært årsmøte i Nattergaltoppen Boligsameie, Torsdag 12.06.2025.

- Eier kan møte med fullmektig.
- En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier av leil nr. / seksjon nr. / andel nr. _____ gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

Sted / Dato: _____ / _____

Navn eier (i blokkbokstaver): _____

Signatur eier: _____

RINGBO

Referat fra ekstraordinært årsmøte

Avholdt den 24/09 25, på benkene på fellesplassen.

Oppmøtte: Nina 10D, Erkan 14A, Sondre 14B, Michael 10A, Hilde og Odd 16A, Honorata 12D, Patrycja 12C, Mantas 10B, Buket 12A, Sanne 16C, Joar og Signe 8C, Nina J 8B.

Møteleder: Erkan
Sekretær: Nina B
Eier til å underskrive protokoll sammen med møteleder: Lest og godkjent av øvrige styremedlemmer, samt Erkan.
Antall møtende med stemmerett (Enheter): 12

Saksliste

- **Beising av alle hus og carport i 2026:**
  Styret og tidligere styremedlem informerer om hvorfor dert anbefales å beise på nytt. Det kommet et ønske om en second opinion for om vi virkelig trenger å utføre dette nå. På bakgrunn av at sameiet som fellesskap står ansvarlig for utvendig vedlikehold, garanti for utført arbeid, samt at styret står HMS ansvarlig det det enstemmig vedtatt at vi leier inn firma som skal utforme beising vår/sommer 2026.
  Det er også enighet om at vi inkluderer carporten, slik at alt blir gjort profesjonelt.

Innspill om at renten vi har fått forespeilet fra bank bør diskuteres, mulig å få bedre rente. Vi bør ha max 5 års nedbetalingstid. Og flere banker krever prosjektansvarlig. Ringbo har tilbudt seg den rollen, mot betaling.

- **Vintervedlikehold**
  Oppfordrer alle til å kjøre/rygge helt inn i carporten, slik at det blir lettere for traktor å brøyte.
  Forslag om at det avtales dager ila vinteren hvor ALLE flytter bilene sine, slik at man får måkt hele plassen fri for snø.
  Unngå at biler blir stående nedsnødd på fellesparkering, dersom en bil ikke er i

bruk oppfordres den til å settes i carport. Dette fordi det i fjor stod en nedsnødd bil gjennom hele vinteren, som opptok minimum 2 parkeringplasser.

- **Parkering**
  Det må føres inn i vedtektene rutiner rundt feilparkering, advarsler før evt, borttauing.

  Det er ønsket fra noen sameiere at man så langt det lar seg gjøre parkerer sin egen bil nr 2 foran egen carport. Videre informasjon om parkering finnes i husordensreglene.
  Oppmerking av parkeringsplass vil gjøres på dugnad til våren. Beboer i 12C har tilgang på utstyr.

- **Gjennomkjøring mellom rekkehusene**

Vi har mottatt klager fra sameiet nedenfor. Flere her opplever at de også bruker veien opp her like mye, kjører fort og til alle døgnets tider. Vi tar det videre, og oppfordrer alle til å vise hensyn.

- **Engasjement i sameiet**

Godt oppmøte i dag vitner om at et engasjement er mulig. Positivt for felleskapet. Forslaget om å innføre økt felleskostnad som blir tilbakebetalt ved deltakelse blir lagt på is. Det kommer flere nyinnflyttede etter hvert, da to av boligene nylig er solgt.

Det kommer forslag om å forespeile ulike datoer for årsmøte fremover, slik at flest mulig har mulighet mtp turnusjobb o.l.

- **Eventuelt**

Fellesarealet og klipping. Mange klipper, og mange lar være. Innspill om at også skråningene er fellesareale, og forslag om å leie inn noen til å klippe dem. Styreleder kontakte bygdeservice.

Forslag om å «lønne» noen som evt vil ta på seg jobben blant beboere, typ sette av en liten sum i mnd slik som man gjør til styret (Gartner). Grunnet HMS er det usikkert om det lar seg gjennomføre. Vi ser videre på saken.

VEDTEKTER

For Nattergaltoppen Boligsameie

Gnr 131 bnr 204 – seksjon 1-19 i Nannestad kommune

§ 1 – Formål

Sameiet består av 19 seksjoner, og omfatter nevnte eiendom som skal benyttes til boliger. Vedtektene omfatter nødvendige bestemmelser til administrasjon og drift av eiendommen, samt ivaretar sameiernes felles interesser. Seksjonseierne plikter å være medlem av sameiet med de rettigheter og forpliktelser dette til enhver tid medfører.

§2 – Sameieandeler

Seksjonseierne deler rettigheter og plikter etter sameiebrøken. Til hver seksjon hører en stemme.

Overdragelse av rettigheter i sameiet, herunder bod- og carporter, kan ikke skje uten styrets godkjennelse.

Boligene forsikres med fullverdiforsikring på felles polise. Seksjonseiere som eventuelt bruker sin seksjon på en slik måte at forsikringspremien økes, må selv betale merutgiftene. Hver enkelt seksjon tegner på egen hånd innboforsikring.

Arealfordelingen mellom seksjonseierne fremgår av vedlagte arealoversikt.

§ 3 – Vedlikehold

Hver seksjonseier eier sin egen seksjon, og bærer fullt innvendig ansvar for vedlikehold og bruk. Sameiernes vedlikeholdsansvar for innvendig vann- og avløpsledninger går frem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning inne i seksjonen og for elektriske ledninger til og med første hovedsikring eller inntakssikring til seksjonens sikringspunkt.

Den enkelte seksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlikeholdt slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre seksjonseiere jfr § 32 i lov om eierseksjoner.

Utvendige installasjoner som solskjerming, levegger, etc, skal ha en utforming som står i stil med bygningens arkitektoniske uttrykk. Alle utvendige installasjoner skal godkjennes av sameiets styre.

§ 4 – Styre

Sameiet ledes av et styre bestående av 3 medlemmer. Årsmøtet kan også velge ett varamedlem til styret.

§ 5 Styrets kompetanse

Styret forestår forvaltningen av seksjonseiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak fattet på årsmøte. Deriblant å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører jfr lov om eierseksjoner § 61 og andre funksjonærer, gi instruks for disse, fastsette deres lønn (honorar) og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Alternativt kan styret utpeke en av sameierne til å forestå sameiets forretningsførsel.

Styret skal ta skritt for at forsvarlig vedlikehold utføres på bygningene og fellesanlegg jfr lov om eierseksjoner § 33.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak fattes ved alminnelig flertall.

Styret kan ikke uten at sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1) Foreta nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller etter utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2) I noe tilfelle gjennomføre tiltak når tiltaket fører med seg et økonomisk ansvar eller utlegg for boligsameiet på mer enn 5 % av årlige fellesutgifter.

§ 6 – Årsmøte

Innen utgangen av juni måned, skal det hvert år holdes årsmøte.

Årsmøtet skal behandle følgende saker;

1) Styrets årsberetning
2) Regnskap
3) Valg
4) Andre saker nevnt i innkallingen

Ekstraordinært årsmøte holdes når seksjonseierne finner det nødvendig, eller når en av seksjonseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker han ønsker behandlet.

Vedtak treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

§ 7- Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 8 - Regnskapsfører og revisor

Sameiet har regnskap og revisjonsplikt ihht §§ 64 og 65 i lov om eierseksjoner

§ 9 - Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

Styret har plikt til å pålegge en seksjonseier som ikke har behov for tilrettelagt plass, men som likevel disponerer en slik plass, å bytte plass med en som har nedsatt funksjonsevne jfr §26 i lov om eierseksjoner.

§ 10 - Annet

Sameiet skal bygge opp et vedlikeholdsfond til fremtidig vedlikehold i sameiet. Inntil vedlikeholdsfondet utgjør ½ G pr. seksjon så skal hver seksjonseier innbetale et månedlig beløp som fastsettes av årsmøtet

§ 11 Vedtekter

Endring av vedtektene krev ⅔ flertall jfr §27 i lov om eierseksjoner.

§ 12 – Eierseksjonsloven

Boligsameiet skal følge lov av 16 juni 2017 om eierseksjoner om ikke annet følger av disse vedtektene.

Vedtatt på Gran i ekstraordinært årsmøtet . .2020

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET
Nattergaltoppen sameie

Husordensreglene ble vedtatt på årsmøtet den 22.05.2025 og trådte i kraft umiddelbart etter vedtaket.

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene og sameies vedtekter. Husordensreglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

Beboelse
Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Reglene om ro gjelder også i bodanleggene.

Alle oppfordres til å rydde opp etter seg og samtidig påser at det utvendige området holdes ryddig. Snusposer, røyksniper og annet avfall skal ikke kastes på fellesområdene.

Fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Støy
Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 23:00 og 07:00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 00:00 og 08:00. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Det skal ikke benyttes støyende maskiner i tidsrommet kl. 22:00 til 07:00.

En fest utover natten er lov en eller to ganger i året. Ved slike tilfeller er nabovarsel pålagt.

Felles carport/sportboder
Biler skal om mulig stå parkert på angitt carport/plass som ble tildelt ved overtakelse.

Bensin, diesel og fyringsolje og andre brannfarlige væsker må forvares forsvarlig. Beholderen eller tanken du bruker skal være egnet for oppbevaring av innholdet. Bruk av åpen flamme i carport/sportsboder er ikke tillatt med tanke på det elektriske som er montert der.

I sportsboden er det kun tillat å forvare tørre gjenstander. Forvarer du ved må denne være tørr, pga fare for mugg.

Bruken av boden må være i samsvar med bodens tiltenkte formål og ikke skape urimelig ulempe for andre.

Parkering

Fellesparkeringen (plassen foran carportene) er hovedsakelig for gjester i sameiet og skal ikke brukes av andre enn de gjester som har behov for det. Gjentatte feilparkeringer medfører advarsler og deretter borttauing på eiers regning.

- Seksjonseiere kan parkere sin bil nr. 2 der, men det understrekes at fellesparkeringen ikke kan overdras og brukes som en eksklusiv plass for den bestemte seksjonseier da dette er en del av fellesarealet til sameiet. Man parkerer der man finner en ledig plass.
- Det tillates ikke at det drives oppbevaring av flere biler (utover de som er i daglig bruk) på fellesparkeringen uten å få dette godkjent av de andre sameierne (f.eks. en beskjed til gruppen på Facebook).
- Ved langtidsparkering vinterstid, skal bilen parkeres i egen carport, slik at det kan måkes over hele plassen.
- Det tillates ikke å drive næringsvirksomhet på fellesparkeringen. For dette formålet anbefales det å undersøke med selskaper i nærområdet som tilbyr salg eller leie av lagerseksjoner.
- Det er ikke tillatt å parkere store vogntog som opptar mer enn 2 bilplasser på fellesparkeringen. Dette er for å sørge for at alle seksjonseierne skal ha tilgang til like store arealer ved behov.
- Det er ikke tillatt å parkere på lengden/tvers på fellesparkeringen som fører til at andre beboere mister tilgang til fellesparkeringen eller at det oppstår farlige situasjoner ved inn- og utkjørsel.
- Biler skal ikke plasseres unødvendig ved inngangene.

Gangveien mellom husene

Gangveien til husene er kun for å komme frem til seksjonen og for utrykningskjøretøy.

Beboere oppfordres til å ikke foreta gjennomkjøring da det kan skape farlige situasjoner.

Søppel
Matavfall, restavfall, papir/papp og plast plasseres i respektive beholdere. Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort. Dette gjelder også dersom man har mye søppel f.eks. som følge av oppussing/opprydning, inn- og utflytting.

Følgende må ikke kastes i søppelbeholderne: varm aske, brennende gjenstander, f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige væsker.

Brannvern
Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukkingsutstyr. Husk å teste og å skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Alle må bli kjent med Branninstruks for Nattergaltoppen sameie.

Ved boligtilsyn/feiing er det viktig at beboerne er hjemme, evt får annen myndig person til å være tilstede.

Bruk av balkonger
Balkonger må holdes fri for snø, og eventuelle sluk må til enhver tid holdes åpne.

Kun gass- og elektrisk grill er tillatt på balkongene.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesområder er det båndtvang hele året.

Husdyreiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene (i tilfelle må dette fjernes.)

Bruk av utekran
Vask av bil på sameiets fellesareal er ikke tillatt da det ikke er sluk i bakken tilegnet avfall fra vaskeprodukter.

Sameiet skal ikke betale vannavgift for privat bruk av vann.

Internett/TV
Internett/TV til sameiet leveres av Telenor/T-We. Hjemmesiden deres er www.telenor.no mens kundeservicen deres kan nås på tlf. 915 0900. Den enkelte sameier kan kjøpe tilleggstjenester direkte fra Telenor på egen regning.

Dugnad
Seksjonseiere oppfordres til å delta på dugnader arrangert av styret. Dette for alles felles interesse at områder holdes i orden og skaper et bedre samhold i sameiet.

De som ikke har mulighet å komme på dugnad kan få andre dugnads oppgaver for sameiet. Kontakte styret.

Plenklipp
Plenklipping skal utføres etter oppsatte lister. Dersom sameier ikke har anledning eller av andre årsaker ikke kan klippe plenen, anbefales det å orientere styret, gi beskjed i Facebook-gruppen eller bytte sin uke med en nabo.

Snømåking, og avrenning av vann fra takrenner
Alle beboere har ansvar for at det måkes snø ved søppelkasser, postkasser og ved strøkassen.

Det skal også være fri passasje for vann, att renne mot brønn ved takrenners utløp. Beboere nærmest takrennens utløp har ansvar for å skuffe en renne fra takrenner som leder mot drenering, sluk eller mot naturlig avrenning.

Alle må bidra til at kummer på felles parkeringsplass holdes åpne til enhver tid, slik at tiltenkt funksjon opprettholdes. Er det dannets et tykke snø/islag, bør hullet som lages for å holde kummen åpen, ikke være større enn ca. 20cm. Slik at biler ikke tar skade av å kjøre over hullet.

Vedlikehold av boenhet og bebyggelse

Hver seksjonseier er ansvarlig for å male og vedlikeholde ytre kledning på egen boenhet, samt tilhørende carport, sportsbod og terrasse. Maling og vedlikehold skal utføres i henhold til felles vedtatte retningslinjer for fargevalg og kvalitet, slik at bebyggelsen fremstår enhetlig og godt vedlikeholdt.

Den enkelte sameier skal holde sin boenhet forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår noen form for skade eller ulempe for de andre sameierne.

Frister for utført vedlikehold skal overholdes. Dersom nødvendig vedlikehold ikke er gjennomført innen fastsatt frist, vil sameiet kunne engasjere et firma til å utføre arbeidet på seksjonseiers regning.

Sameiet kan vedta endringer i vedlikeholdsansvaret på et senere tidspunkt. Eventuelle oppdateringer av husordensreglene vil bli kommunisert til beboerne i forkant.

Følgende farger/behandling av treverk skal brukes
Kledning rekkehus og carpark
Oljedekkbeis Drygolin "dempet sort" 9938 fra Jotun.

Rekkeverk/spiler, på frem og baksiden av enhetene.
Terrassebeis Opus "Terrassegrå" 9710.

Beising av terrassegulv på fremsiden av enhetene.
Terrassebeis Opus "Terrassegrå" 9710.

Behandling av terrassegulv på baksiden av enhetene.
Hver seksjonerer velger selv hva slags behandling som ønskes her. Men fargen skal stå i stil med bebyggelsen.

Utlån/utleie av boenheten

Seksjonseier og leietaker(e) har et fellesansvar overfor sameiet for eventuelle skader og ulemper som påføres av leietaker eller de som han overlater bruken av leiligheten til.

Eier er ansvarlig for at reglementet overholdes av beboere (leietaker etc.). Alle beboere skal ha et eksemplar av nærværende vedtekter, husordensregler og branninstruks, ved oppstart av et utlån/leieforhold. Disse skal bli overgitt ved overtakelse.

Seksjonseiere som har leid ut sin leilighet plikter å opplyse "leieboere" om informasjon utgitt fra styret.

Brudd på ordensreglene utleie skal underrettes styret. Det gjelder også hvis det leies ut via utleietjenester som Airbnb.

Kommunikasjon mellom sameiet og sameierne

Kommunikasjon mellom sameiet (derav styret og forretningsfører) og sameierne kan skje ved E-post og eventuelt via SMS om nødvendig.

Det er sameiers ansvar at styret og forretningsfører har riktig kontaktinfo (e-post, tlf nummer etc.).

Om sameier heller ønsker innkallinger og lignende per post, så må dette meldes skriftlig til styret og forretningsfører.

Seksjonseiere som har leid ut sin leilighet plikter å opplyse leieboere om informasjon utgitt fra styret.

Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre misligholdsbeføyelser.

Endring av husordensreglene

Iht. eierseksjonen §28 så kan årsmøte fastsette ordensregler for sameiet.

Vedlikeholdsarbeid av bebyggelse og fellesareal må ikke neglisjeres ved en endring av husordensregler.

Nannestad kommune

Grunnkart

Eiendom: 131/204/0/9
Adresse: Nattergaltoppen 12B
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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



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

Utskriftsdato: 14.09.2026

Eiendomskart for eiendom 3238 - 131/204//9



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	5 845,80 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6682159,44	**Øst**	613610,2	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6682165,71	613554	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,72	
2	6682147,32	613600,49	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	50,00	
3	6682141,45	613610,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,76	43,44
4	6682116,67	613641,86	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,86	
5	6682102,05	613642,99	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,41	10,09
6	6682098,11	613648,13	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,48	
7	6682137,34	613678,15	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	49,40	
8	6682168,85	613644,95	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,77	
9	6682205,98	613589,03	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	67,46	194,92
10	6682211,34	613576,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,30	
11	6682214,37	613569,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,61	
12	6682182,33	613555,82	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,99	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	14.08.2019	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	79/1623	Bruk av grunn	( )

- [x] Tinglyst
- [x] Bestående
- [ ] 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:

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	131/204, 131/204/0/1, 131/204/0/2, 131/204/0/3, 131/204/0/4, 131/204/0/5, 131/204/0/6, 131/204/0/7, 131/204/0/8, 131/204/0/9, 131/204/0/10, 131/204/0/11, 131/204/0/12, 131/204/0/13, 131/204/0/14, 131/204/0/16, 131/204/0/17, 131/204/0/18, 131/204/0/19, 131/204/0/20
Seksjonering Reseksjonering	15.07.2020 15.07.2020	20/1604	Tinglyst 15.12.2020	
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	3036-131/204/0/15, 131/204, 131/204/0/1, 131/204/0/2, 131/204/0/3, 131/204/0/4, 131/204/0/5, 131/204/0/6, 131/204/0/7, 131/204/0/8, 131/204/0/9, 131/204/0/10, 131/204/0/11, 131/204/0/12, 131/204/0/13, 131/204/0/14, 131/204/0/16, 131/204/0/17, 131/204/0/18, 131/204/0/19, 131/204/0/20
Seksjonering Seksjonering	09.08.2019 09.08.2019	19/2201	Tinglyst 16.08.2019	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LJÅSTAD ANDERS F280391*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Nattergaltoppen 12B 2032 MAURA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nattergaltoppen 12B	H0101	131/204/0/9	73	3	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Nattergaltoppen 12 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2032 MAURA	Kirkesogn	02070503 Bjørke
Grunnkrets	103 Kopperudmoen	Tettsted	681 Maura
Valgkrets	2 MAURA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300644558		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	06.01.2022

1: Bygning 300644558: Rekkehus (131), Ferdigattest 06.01.2022

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	73
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	73
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	42
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	21.09.2017	21.09.2017	
Igangsettingstillatelse	18.03.2019	18.03.2019	
Midlertidig brukstillatelse	15.09.2020	16.09.2020	
Ferdigattest	06.01.2022	06.01.2022	22/75

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nattergaltoppen 12B	H0101	131/204/0/9	73	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	36,5	0	36,5	0	0	0
H01	1	36,5	0	36,5	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 131/204

Bruksnavn		Beregnet areal	5845.8
Etablert dato	31.05.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6682159.44	613610.2		Ja	5845.8	

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

Utskriftsdato: 14.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	204	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Nattergaltoppen 12B, 2032 MAURA								

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://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf
Delarealer	**Delareal** 5 845 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 5 846 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** B7

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2023-2040
Navn	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	14-10
Navn	Øvre Lauvåsen
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	07.06.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/766/Reguleringsbestemmelser%2C%20sist%20revidert%2009.05.2016%2C%20signert.pdf
Delarealer	**Delareal** 472 m^2 **Formål** Lekeplass **Feltnavn** f_LEK
	Delareal 9 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_2 **RPSikring** Frisikt
	Delareal 1 m^2 **Formål** Annen veggrunn - tekniske anlegg **Feltnavn** f_AVT
	Delareal 24 m^2 **Formål** Renovasjonsanlegg **Feltnavn** f_R2
	Delareal 5 239 m^2 **Formål** Boligbebyggelse, konsentrerte småhus **Feltnavn** BKS
	Delareal 108 m^2 **Formål** Kjøreveg **Feltnavn** f_KV3

Områdeanalyse

Eiendom	3238 131/204		
Utskriftsdato	14.09.2026	**Antall datasett**	98

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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.

13 Berørte datasett

- FKB Tiltak
- FKB-arealbruk
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Naturtyper i Norge - Landskap
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Verneplan for vassdrag
- FKB-AR5
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Radon
- Tettsteder
- Veg senterlinje Elveg 2.0

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Marin grense
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land (NiN)
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Turrutebasen
- Vernskog
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Villreinområder

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

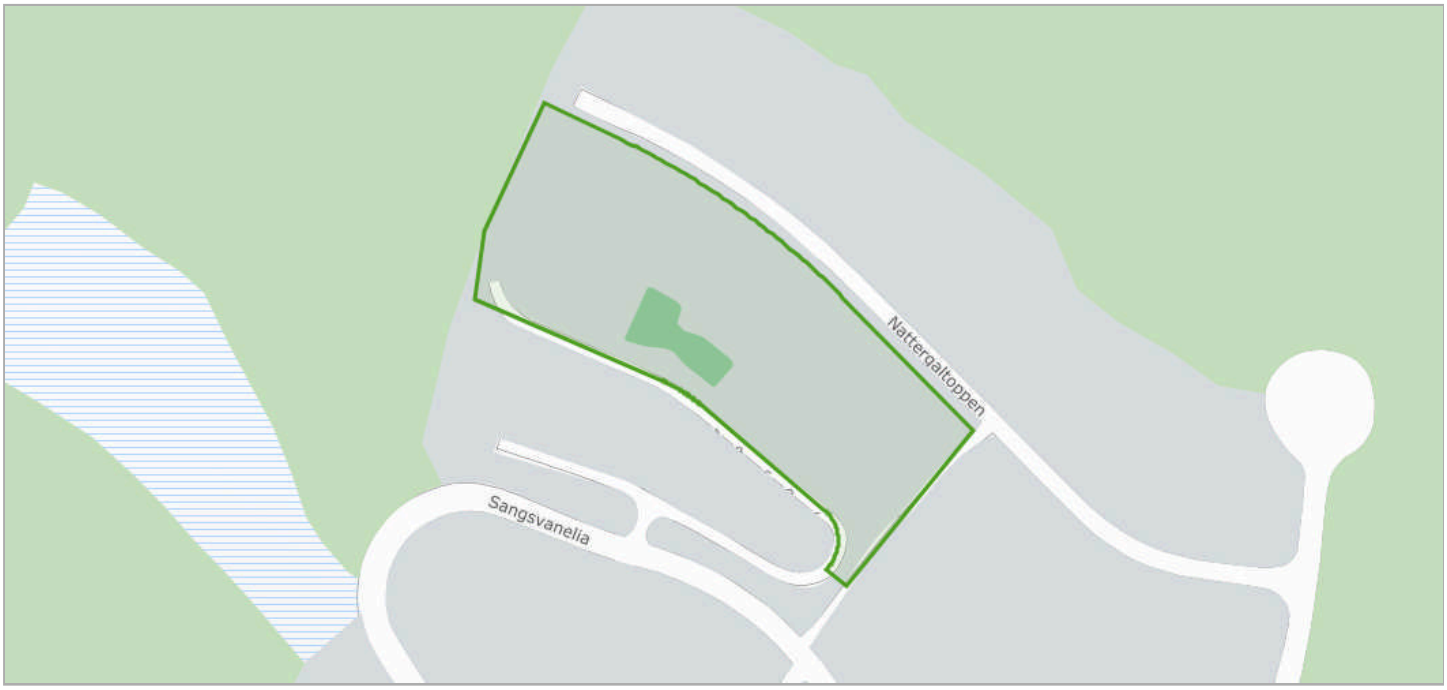
Tegnforklaring

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2017002303	300644558	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2017002303	300644560	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2017002303	300644559	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2017002304	300644550	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2017002304	300644552	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2017002304	300644553	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2017002304	300644554	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2019001110	300742863	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2019001110	300742861	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2019001110	300742855	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2019001110	300742854	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2019001110	300742879	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2019001110	300742881	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2019001110	300742883	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2017002303	300644557	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2017002304	300644551	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2017002304	300644555	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2017002304	300734540	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2019001812	300742894	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2017002303	300644556	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2019001110	300742852	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

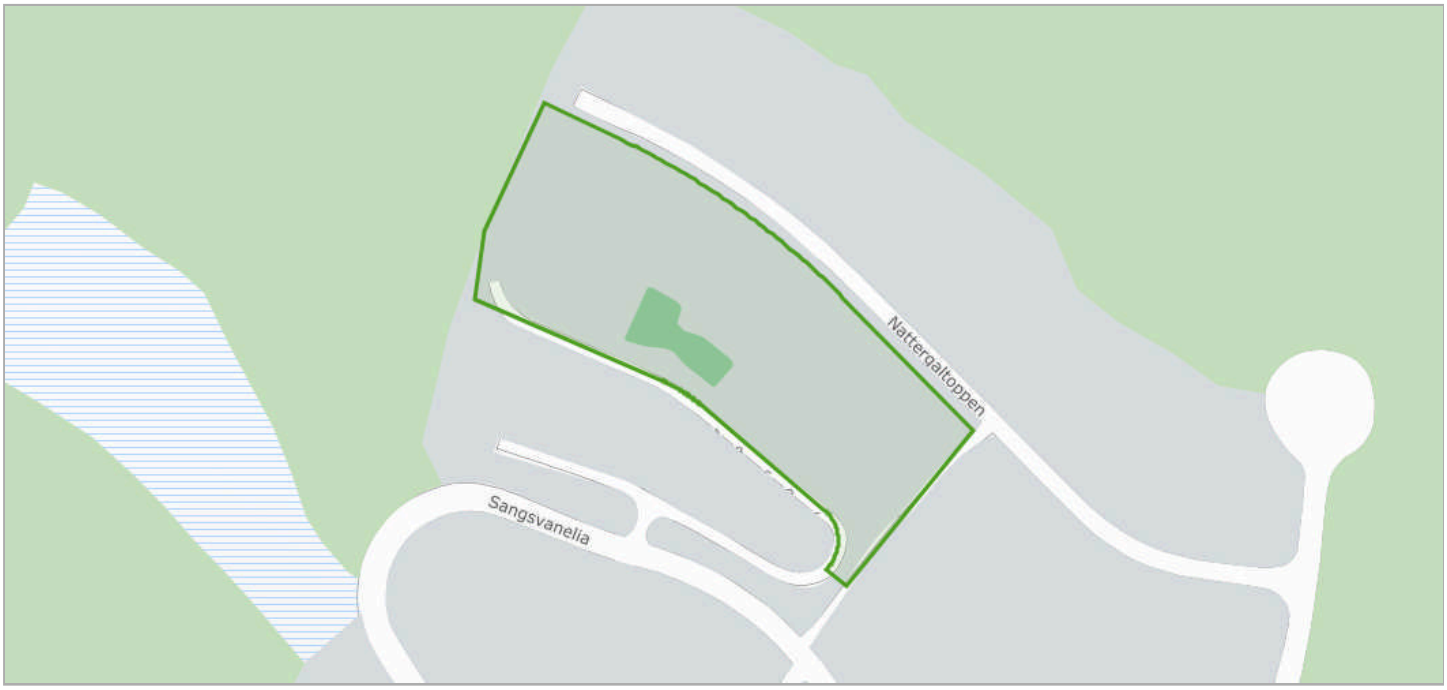
FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Skog	Jorddekt	Høy	Barskog	1

FKB-arealbruk

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025



Om datasettet

Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykke egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

Objekter

Objekttype
lekeplass

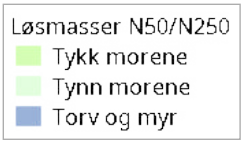
Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025



Om datasettet

Tegnforklaring



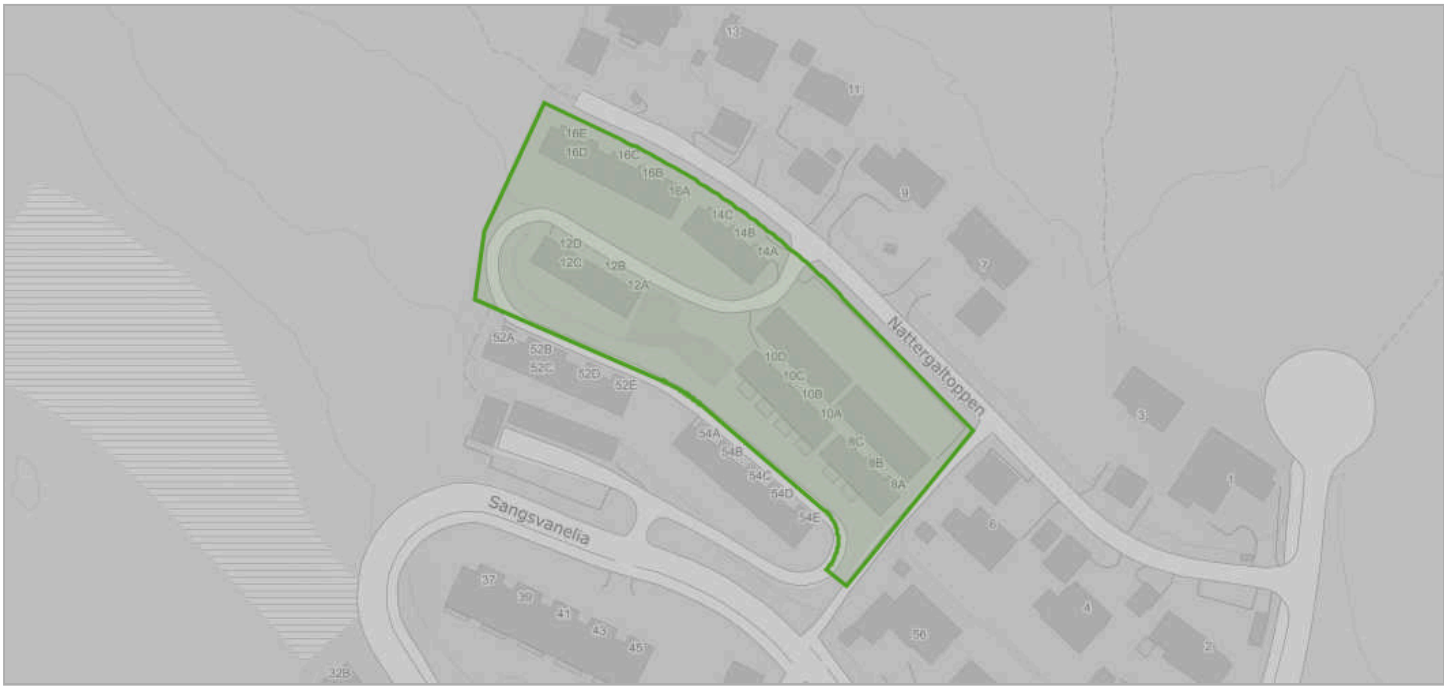
Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infitrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	



Tegnforklaring

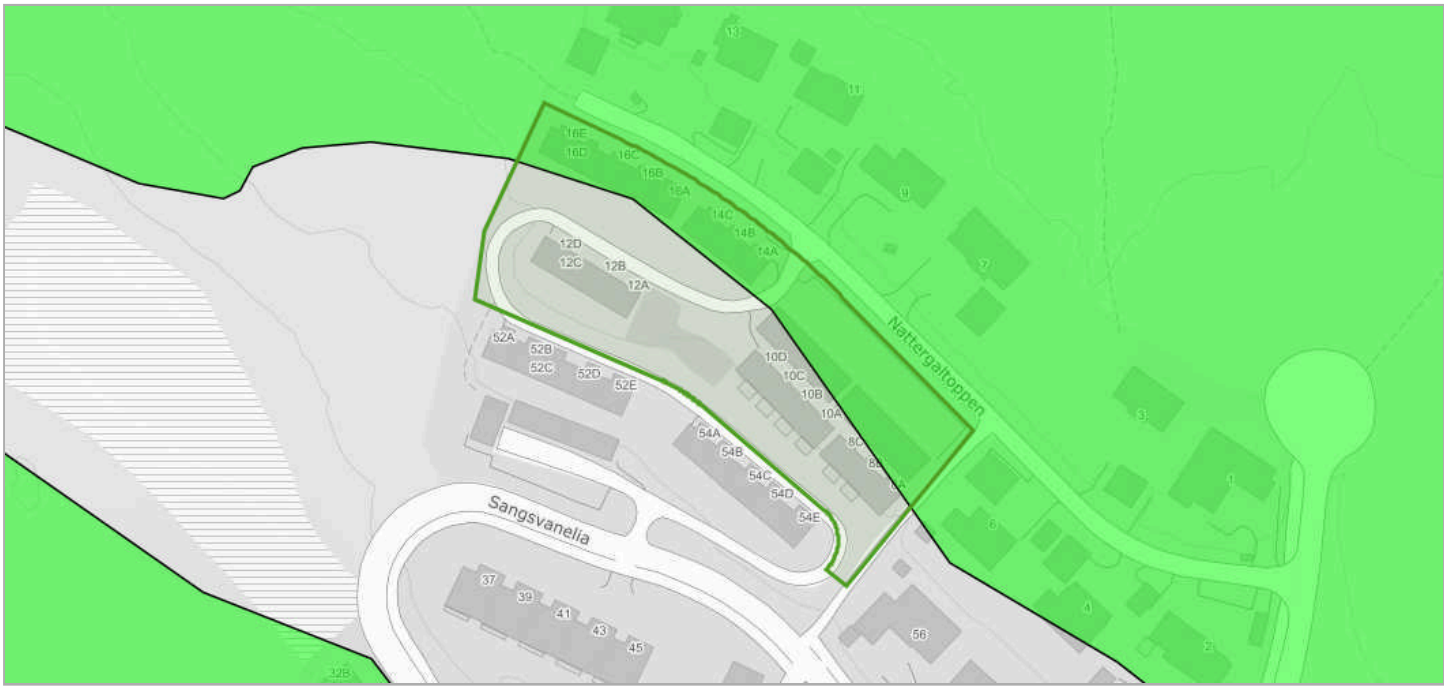


Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	13.09.2026



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

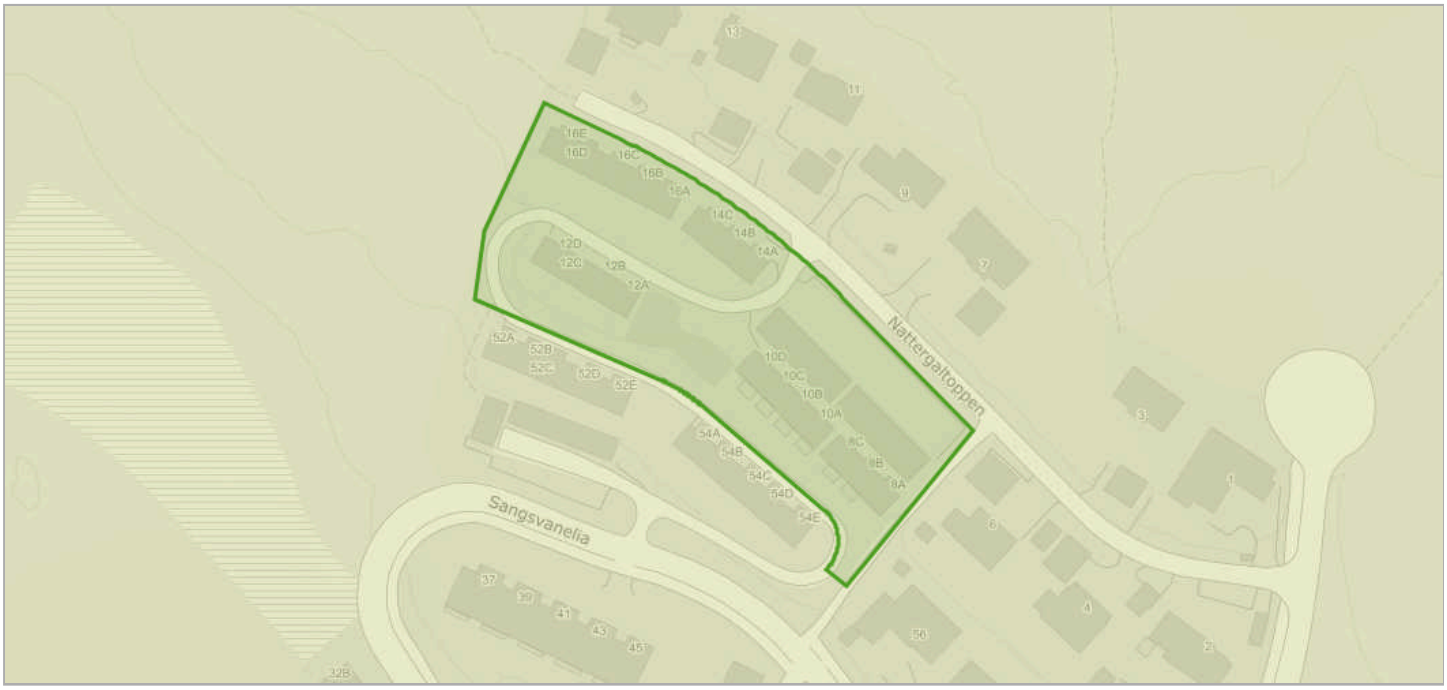
Mulighet for marin leire
Stort sett fraværende

Objekter

Mulig marin leire	Løsmassetype
stortSettFraværende	Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen

Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	13.09.2026



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

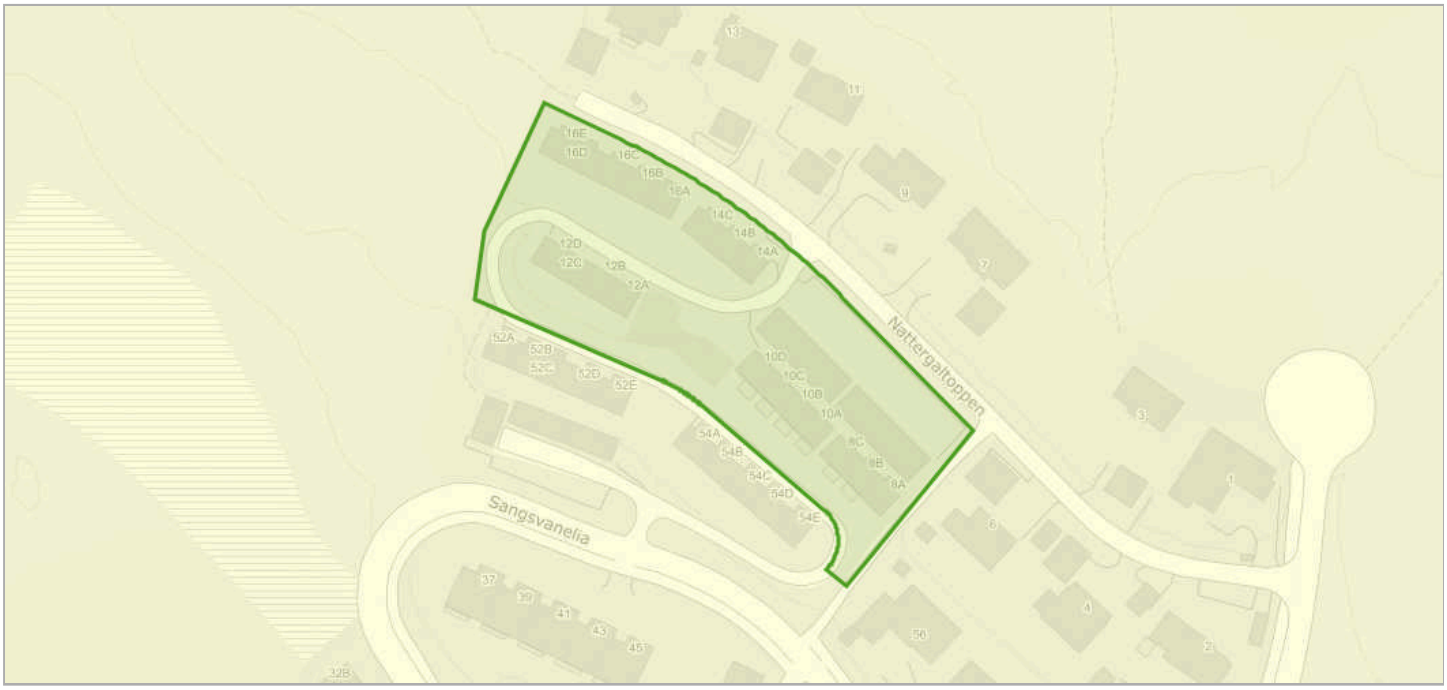
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Middels kupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med bebygde områder

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020



Om datasettet

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

Kilde	Nibio	Versjon	26.08.2026



Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa

Bonitet furu
- B14
- B17

Bonitet gran
- B17
- B20

Bonitet lauv
- B17

Høyde
- 80 - 100 dm
- 100 - 120 dm
- 120 - 140 dm
- 160 - 170 dm
- > 170 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Furudominert
- Blanding
- Lauvdominert

Volum med bark
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

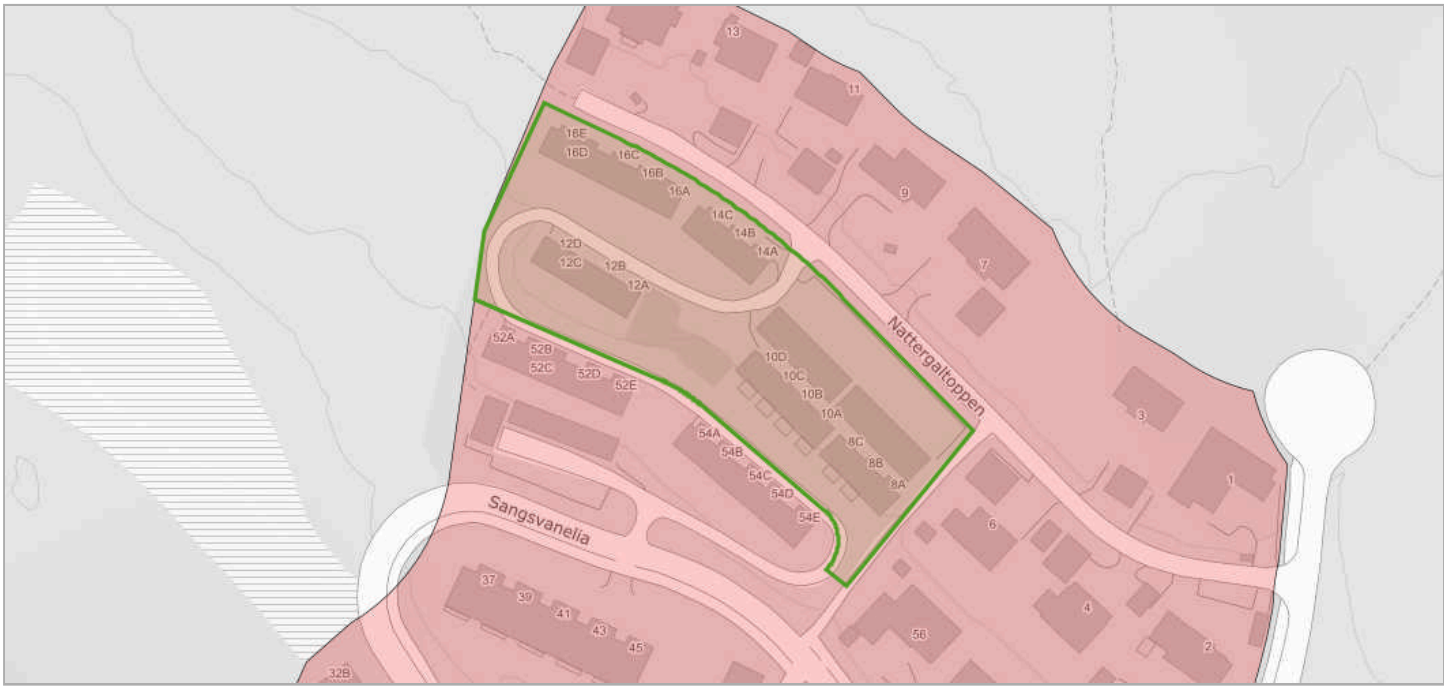
Volum uten bark
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

Objekter

Biomasse overjordisk	Biomasse underjordisk	Bonitet furu	Bonitet gran	Bonitet lauv	Fjernmaalingsår	Middelhøyde	Treslag sammenstilt	Statusid	Volum med bark	Volum uten bark
28	7	15	20	16	2019	127	4	OAH_2019_0	42	36
13	4	15	20	16	2019	90	4	OAH_2019_0	18	16

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	13.09.2026



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

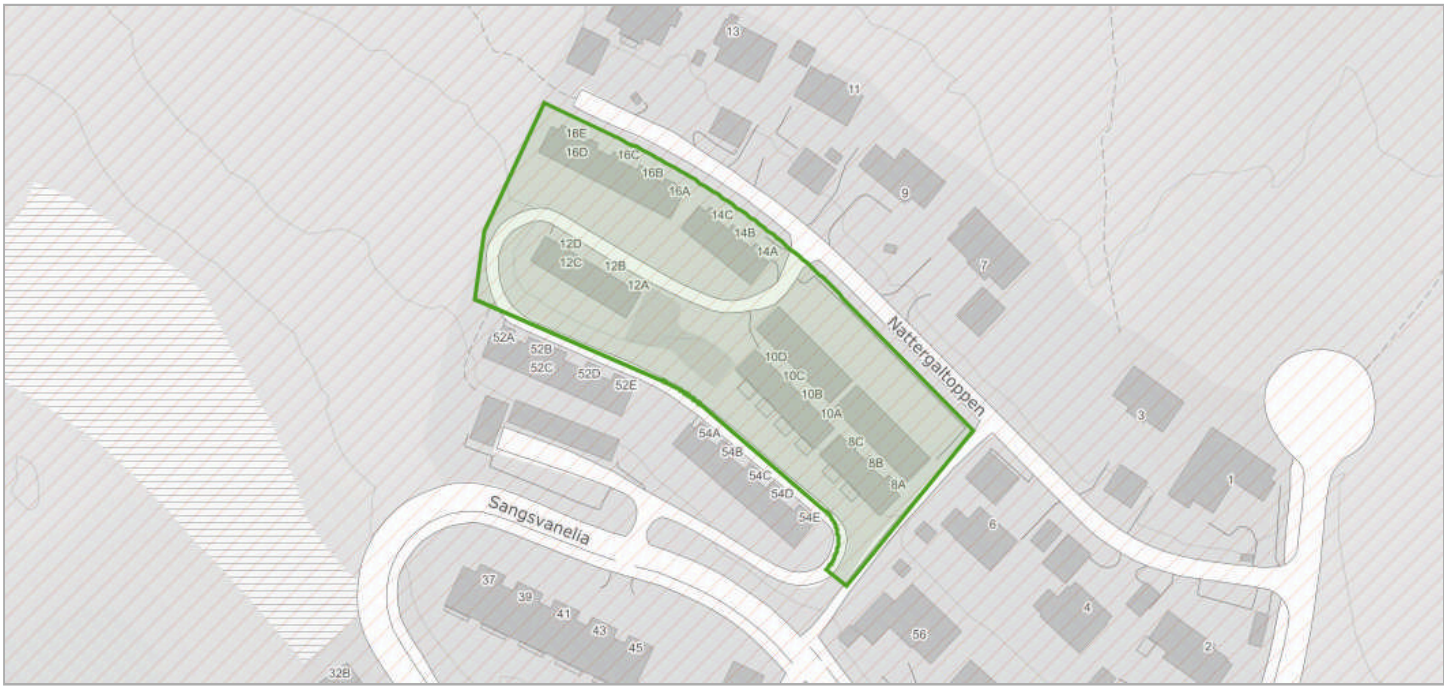
Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0681	Maura	4602	2.25377631142968

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	11.09.2026



Om datasettet

Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
HURDALSJØEN	Bøhnsdalen

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettsdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

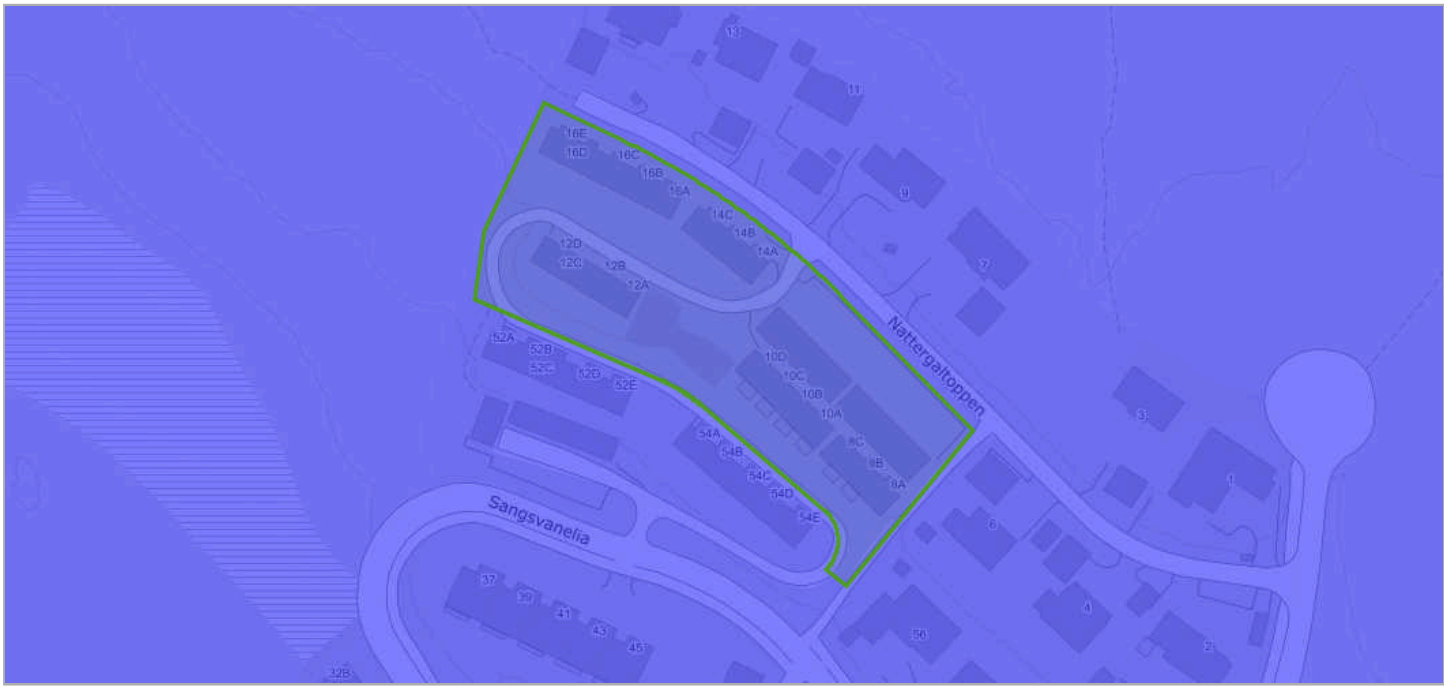
Kommunalveg
Kommunalveg
Privatveg
Privatveg
Gang - og sykkelveger
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Annet gangareal

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer
veglenke	P	96682
veglenke	K	1811

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	13.09.2026



Om datasettet

Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

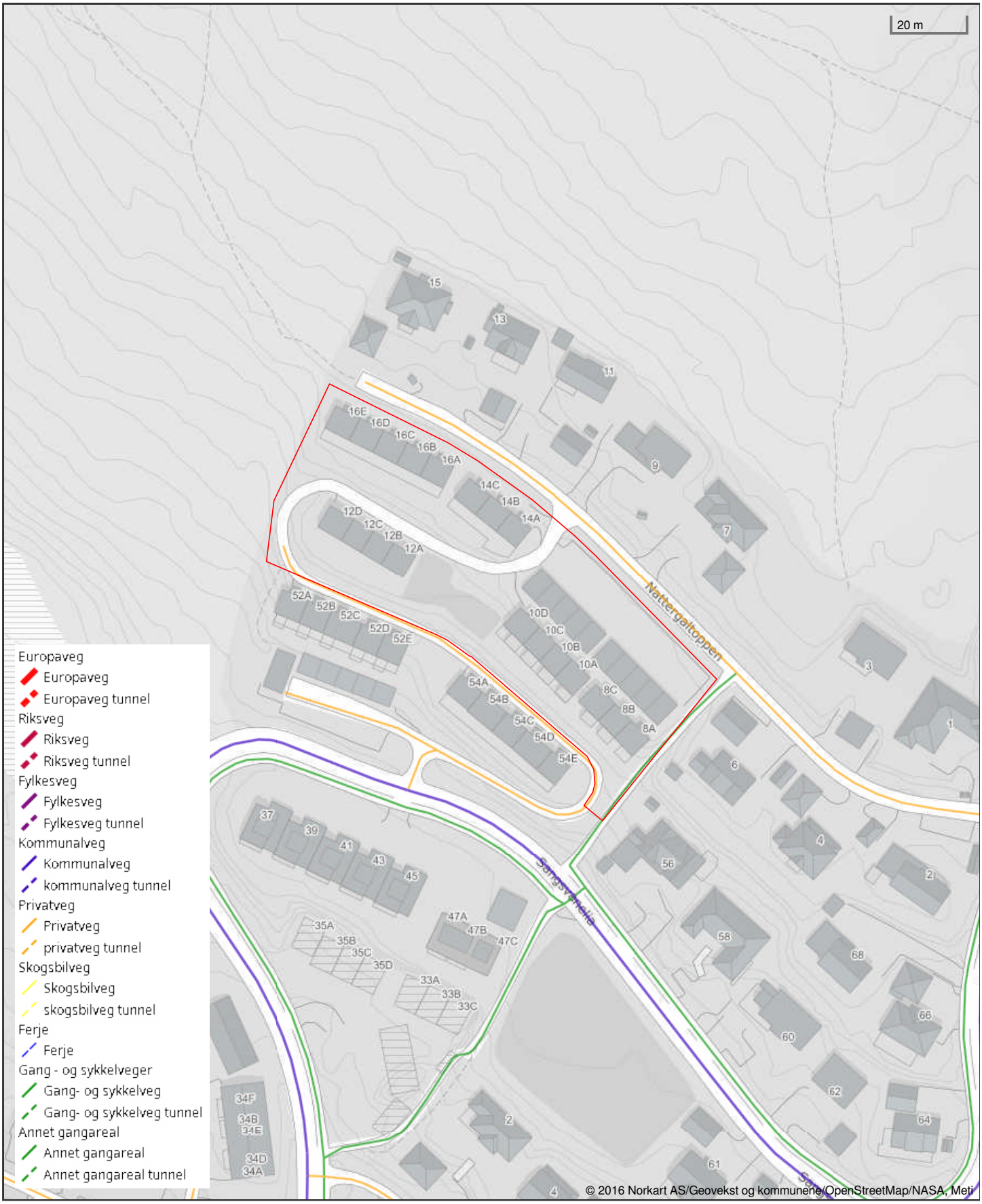
Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Hurdalsvassdragene

Utskriftsdato: 14.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 3238 - 131/204//



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.

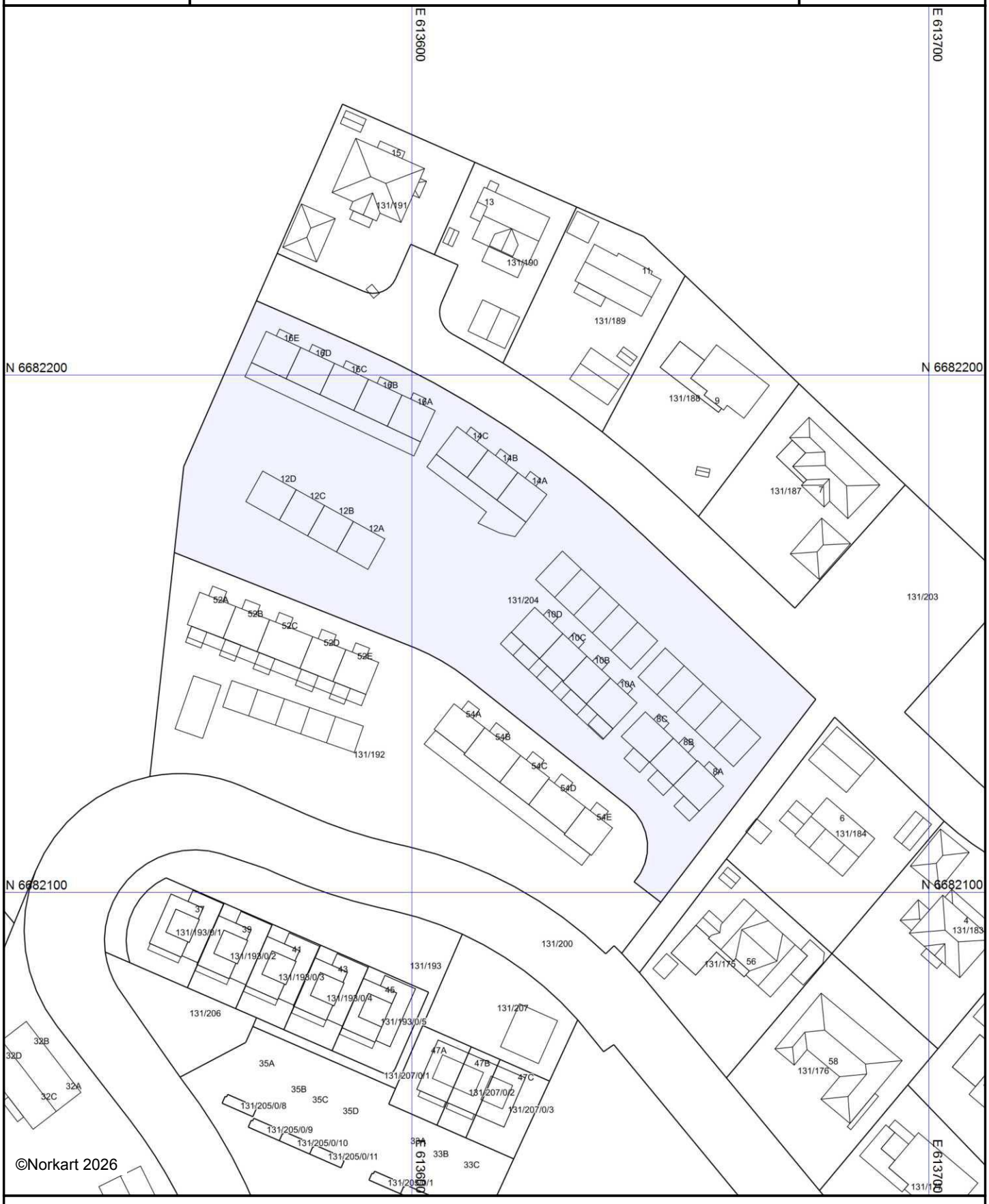
Nannestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 131/204/0/9
Adresse: Nattergaltoppen 12B
Utskriftsdato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

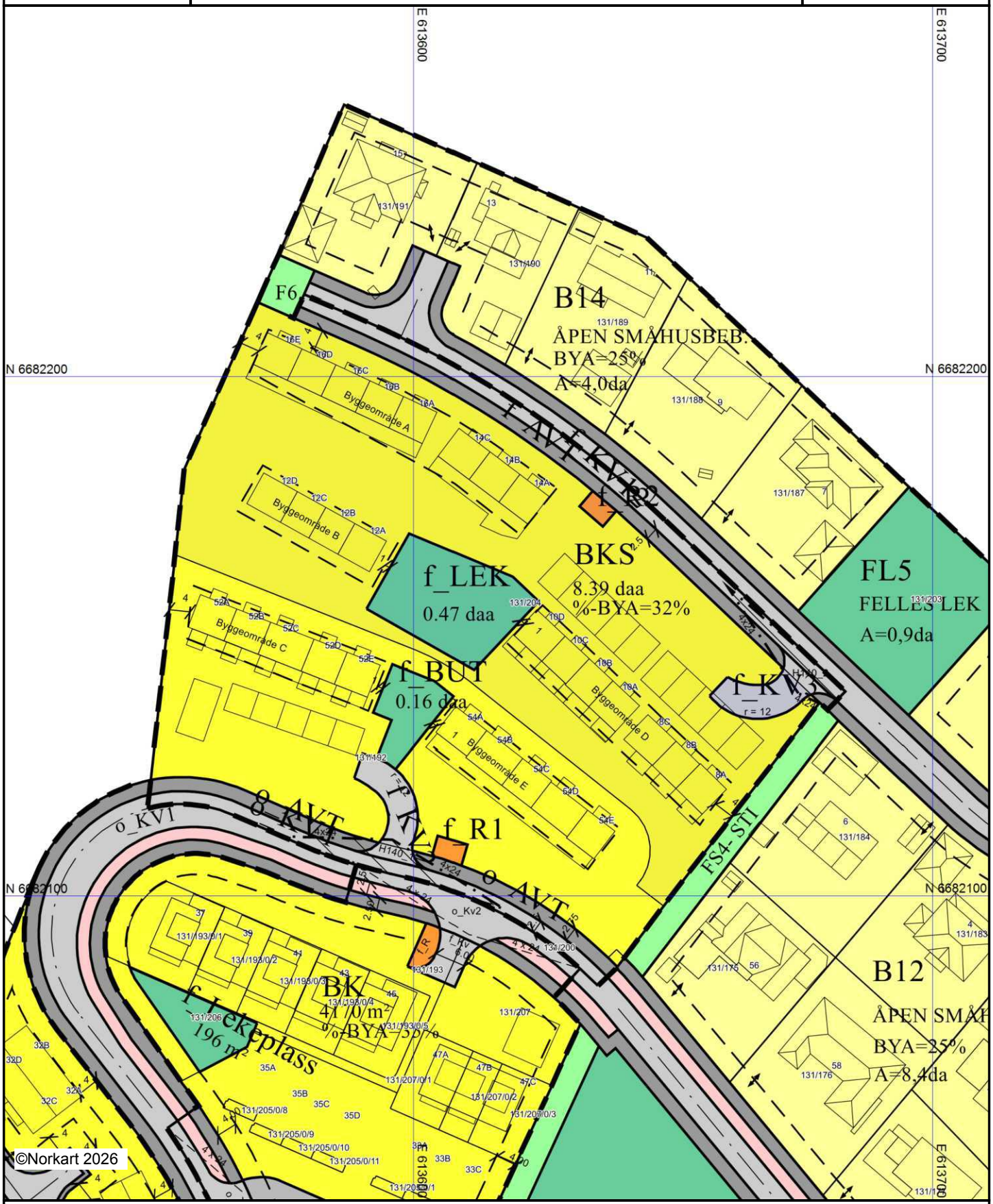
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 131/204/0/9
Adresse: Nattergaltoppen 12B
Dato: 14.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2026

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 - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Lekeplass
- Kjøreveg
- Fortau
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Parkering
- Turdrag
- Turveg
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR ØVRE LAUVÅSEN

Plankart er datert 29.01.2016, sist revidert 29.01.2016
Bestemmelsene er datert 29.01.2016, sist revidert 09.05.2016

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 08.03.2016 (sak 16/21)

Vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 07.06.2016 (sak 16/39)

Nannestad kommune
Ordfører

****

§ 1 GENERELT

§ 1.1 FORMÅL
Formålet med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tilhørende veier og anlegg på eiendommen gnr. 131 bnr. 192.

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, nr 1)
Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112), **BKS**
Renovasjonsanlegg (1550), **f_R1, f_R2**
Uteoppholdsareal (1600), **f_BUT**
Lekeplass (1610), **f_LEK**

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, nr 2)
Kjøreveg (2011), **o_KV1, f_KV12, f_KV2, f_KV3**
Annen veggrunn - teknisk anlegg (2018), **f_AVT, o_AVT**

Hensynssone (Pbl § 12-6)
Sikringssone(100), frisikt(140) **H140_1, H140_2**

§ 1.2 PRIVATRETTSLIGE AVTALER
Etter vedtak av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler i strid med planen eller bestemmelsene.

§ 1.3 ILLUSTRASJONSPLAN
«Illustrasjonsplan Øvre Lauvåsen» og «Snitt Øvre Lauvåsen» datert 29.01.2016 skal være veiledende ved vurdering av terrengtilpasning og bygningers høyde.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 KRAV TIL ILLUSTRASJONSVEDLEGG
Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges og godkjennes tilleggsdokumentasjon:

- Situasjonsplan, oversiktsplan, der bygninger og anlegg er tegnet inn og målsatt for å vise deres forhold til eksisterende omgivelser.
- Utomhusplan i målestokk 1:200 som viser både eksisterende og planlagt terreng for eiendommen og overgangen til terrenget på naboeiendommen. Videre skal planen vise lekearealer, parkeringsareal for bil og sykkel, gangareal, overvannshåndtering, uteoppholdsarealer og annen disponering av ubebygde arealer.
- Fasader og snitt med kotesatt eksisterende og planert terreng. Terrenglinjer for eksisterende terreng og fremtidig planert terreng skal vises helt frem til, og over, nabogrense. På snittegning skal terrenglinjer, fri høyde i etasjene, og forslag til sokkelhøyde markeres tydelig.

§ 2.2 STØY
Retningslinje T-1442 skal gjelde for bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet.

§ 2.4 OFFENTLIG ELLER FELLESAREALER
Arealer merket **o_** skal være offentlig formål. Arealer merket **f_** skal være felles for planområdet.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG - BKS

§ 3.1 GRAD AV UTNYTTING
Høyeste tillatte utnyttelse er maksimum 32 % BYA av felt BKS.

§ 3.2 GESIMS- OG MØNEHØYDER
Det tillates bebyggelse med skråtak og flate tak. Bebyggelse uten underetasje tillates med maksimal gesimshøyde på 7 meter og mønehøyde på 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Bebyggelse med underetasje tillates med maksimal gesims- eller mønehøyde på 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Med underetasje menes plan med underkant himling høyst 1,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

§ 3.3 PLASSERING, UTFORMING OG ESTETISKE KRAV FELT BKS
Byggeområde A-E begrenset med byggegrense skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, rekkehus el.

Bebyggelsen skal utformes og plasseres på en slik måte at den framstår med arkitektonisk helhet innenfor området.

Tiltak skal tilpasses landskap på en måte som gir sammenheng og som tilpasser seg områdets topografi. Ny bebyggelse skal ha god estetisk utforming og materialbruk. Bebyggelsen skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol.

Balkonger og takoverbygg kan utkrages maksimum 2 m ut over byggegrense.

§ 3.4 ADKOMST
Adkomst til BKS skal være fra Nattergaltoppen og Sangsvanelia, benevnt f_KV2 og f_KV3.

§ 3.5 PARKERINGSKRAV
Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet hvorav minst en i garasje/carport. Dette inkluderer gjesteparkering. Garasje/carport som plasseres parallelt med adkomstveg skal ligge minimum 2 m fra formålsgrensen mot vegen.

Takformen på garasje eller carport skal være flat eller pulttak. Maksimal gesimshøyde 3 meter over gjennomsnittlig terreng.

Det skal settes av tilstrekkelig plass til sykkelparkering.

§ 3.6 RENOVASJON
Det skal utarbeides en målsatt renovasjonsplan for området, som skal behandles av kommunen før rammetillatelse kan gis. Oppsamlingsløsningen skal være som for sentrale områder i Nannestad kommune.

§ 3.7 UTEOPPHOLDSAREALER PÅ BAKKEN
For hver boenhet skal det settes av minimum 80 m2 uteoppholdsareal på bakken, f_LEK og f_BUT kan medregnes. Areal brattere enn 1:3 og parkeringsareal skal ikke regnes som en del av uteoppholdsarealet.

Uteoppholdsarealene, inkludert f_LEK og f_BUT skal lokaliseres slik at områdene har gode miljø- og solforhold.

Felt f_LEK i plankartet skal tilfredsstille kravet til inngangslekeplass. Innenfor f_LEK skal det opparbeides en gangforbindelse i nord-sør retning iht. prinsipp i illustrasjonsplanen. F_LEK skal utformes med tanke på lek for barn i alle aldre, med plass for sittegrupper, lekeapparater, tilstrekkelig belysning, beplanting og andre elementer for robust lek.

Felt f_BUT i plankartet skal opparbeides som felles møteplass med tilstrekkelig belysning, sittegrupper og beplantning. Innenfor f_BUT skal det opparbeides en gangforbindelse i nord-sør retning iht. prinsipp i illustrasjonsplanen.

§ 3.8 FELLES GANGVEG
En sammenhengende gangveg gjennom området skal opparbeides etter prinsipp i illustrasjonsplanen datert 29.01.16. Gangveg skal være kjørbar og ivareta gangforbindelse mellom parkering, boligene, lekeplass og adkomst f_KV2 og f_KV3.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 4.1 VANN, AVLØP OG OVERVANNSHÅNDTERING
Det skal utarbeides en VA-plan, utformet etter kommunens VA-norm for hele det regulerte arealet, som skal behandles og godkjennes av kommunen senest som en del av byggetillatelsen og før bygging av disse anleggene starter.

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Løsninger for infiltrasjon/bortføring av denne type avløpsvann skal

prosjekteres sammen med øvrig vann og avløpsnett.

§ 4.2 AVKJØRSLER
Avkjørsel f_KV2 og f_KV3 skal utformes i henhold til kommunens vegnorm og plasseres iht. plankart.

§ 5 HENSYNSSONER

§ 5.1 HENSYNSSONE, FRISIKT (H140_1-2)
I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende veier.

§ 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 6.1 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
Kjøreveg f_KV2, f_KV3, f_AVT og annen nødvendig infrastruktur for de aktuelle boligene, skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 6.2 VANN, AVLØP OG OVERVANNSHÅNDTERING
Vann og avløpsnett skal være godkjent som driftsklart i henhold til VA normen, før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 6.3 PARKERING
Ved trinnvis utbygging skal det opparbeides et forholdsmessig areal for parkeringsplasser før det gis midlertidig brukstillatelse.

§ 6.4 LEKEPLASS
Det skal være ferdig opparbeidet lekeplass for de aktuelle boligene før det gis midlertidig brukstillatelse, eller så snart årstiden tillater det.
Ved trinnvis utbygging skal det opparbeides et forholdsmessig areal for lekeplass, men ikke mindre enn 150 m2 samlet i første byggetrinn.

§ 6.5 GANGADKOMST TIL BYGGVERK
Felles gangveg fra parkering til boligenhetene skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse. Det tillates trinnvis utbygging.

§7 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

§ 7.1 BYGGE – OG ANLEGGSPERIODEN
Ved igangsettingssøknad skal det foreligge plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen. Det skal dokumenteres tilrettelegging for brannvesenets innsats i utbyggingsområdet og tilliggende bebyggelse gjennom anleggsperioden.

§ 7.2 KJØREVEG OG ANNEN VEGGRUNN
Før utbygging av tekniske veianlegg kan iverksettes, skal byggeplaner for vei være godkjent av kommunen. Mindre justeringer av veiføringer kan tillates der tomtas topografi og terrengforhold gjør dette nødvendig.

§ 7.3 GEOTEKNISKE FORHOLD
Nødvendige grunnundersøkelse, geoteknisk prosjektering og plan for geoteknisk oppfølging i byggeperioden skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse. En vurdering av hva som anses som nødvendig skal forelegges kommunen.

§ 7.4 AUTOMATISK FREDETE KULTURMINNER
Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages 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.

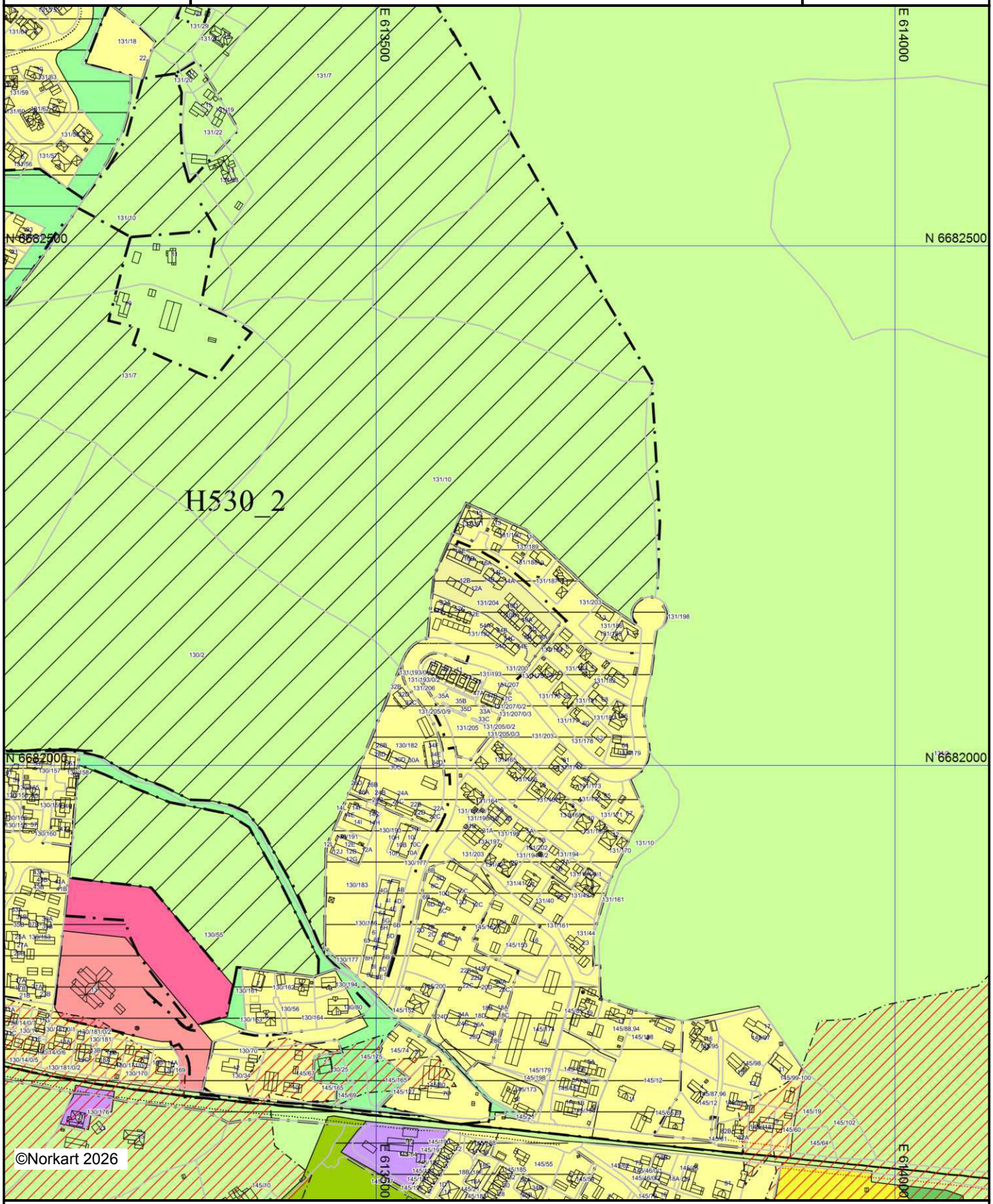
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 131/204/0/9
Adresse: Nattergaltoppen 12B
Dato: 14.09.2026
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 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn

Utskriftsdato: 14.09.2026

Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3238	**Gårdsnr.**	131	**Bruksnr.**	204	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Nattergaltoppen 12B, 2032 MAURA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	7 791,14 kr
Feiing	588,00 kr
Renovasjon	4 669,32 kr
Vann	4 447,14 kr
Sum	**17 495,60 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avløp målt forbruk	25%	28 m3	59.68	1/1	0 %	1 670,90 kr	1 670,90 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	25%	-34.03 m3	59.68	1/1	0 %	-2 030,74 kr	-2 030,81 kr
Avløp fastgebyr	15%	1 Boenhet	2574.00	1/1	0 %	2 574,00 kr	1 716,01 kr
Avløpsgebyr à konto	15%	57 m3	59.59	1/1	0 %	3 396,80 kr	2 264,53 kr
Avløp målt forbruk	15%	28 m3	54.90	1/1	0 %	1 537,23 kr	1 537,23 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	15%	-34.22 m3	54.90	1/1	0 %	-1 878,71 kr	-1 878,57 kr
Renovasjon grunngebyr	25%	1 Boenhet	2943.75	1/1	0 %	2 943,75 kr	1 962,50 kr
Restavfall 3 m3 avfallsbrønn	25%	1 stk	48039.11	1/19	0 %	2 528,38 kr	1 685,58 kr
Vann målt forbruk	25%	28 m3	24.73	1/1	0 %	692,30 kr	692,30 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Innbetalt forskudd vann	25%	-34.03 m3	24.73	1/1	0 %	-841,39 kr	-841,42 kr
Vann fastgebyr	15%	1 Boenhet	1574.40	1/1	0 %	1 574,40 kr	1 049,61 kr
Vanngebyr à konto	15%	57 m3	29.83	1/1	0 %	1 700,37 kr	1 133,58 kr
Vann målt forbruk	15%	28 m3	22.75	1/1	0 %	636,92 kr	636,92 kr
Innbetalt forskudd vann	15%	-34.22 m3	22.75	1/1	0 %	-778,40 kr	-778,34 kr
Vannmålerleie	15%	1 Måler	533.70	1/1	0 %	533,70 kr	355,81 kr
Feiegebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	472.00	1/1	0 %	472,00 kr	314,66 kr
Tilsynsgebyr per pipeløp uten mva	0%	1 Pipeløp	234.20	1/1	0 %	234,20 kr	156,14 kr
					Sum	**14 965,71 kr**	**9 646,63 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 14.09.2026

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.**	131	**Bruksnr.**	204	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	9
Adresse	Nattergaltoppen 12B, 2032 MAURA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0120975180	587	12.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	56

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
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.

NANNESTAD KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 22/569

Ansvarlig søker:
Hadeland Arkitektkontor AS
c/o Hadeland Eiendomsutvikling AS
Smiegata 17
2750 GRAN

Tiltakshaver:
Hadeland Boligutvikling AS

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Nattegaltoppen 12	131	204		

Tiltakets/byggets art
Oppføring av rekkehus – felt B

Vedtaksdato	SaksID	Delegert saksnr
06.01.2022	22/75	22/13

Dato for søknad om ferdigattest:	22.11.2021

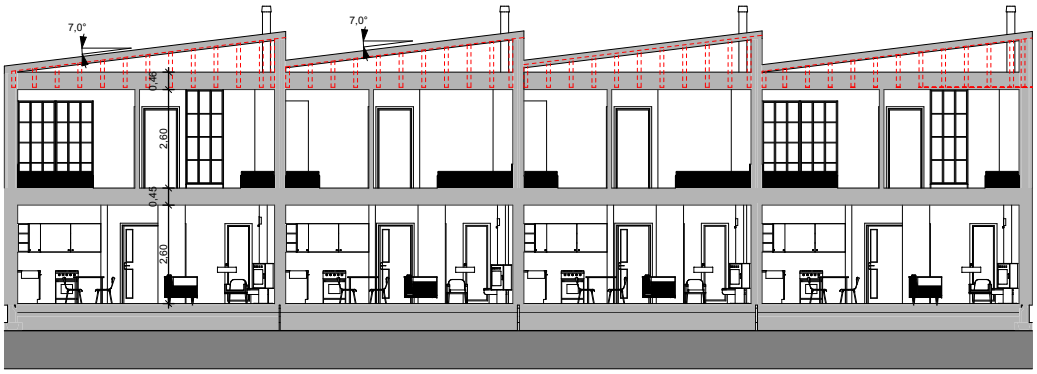
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.
- Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).

Sted	Dato	Underskrift
Nannestad	06.01.2022	Dilan Arulnesan byggesaksbehandler *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

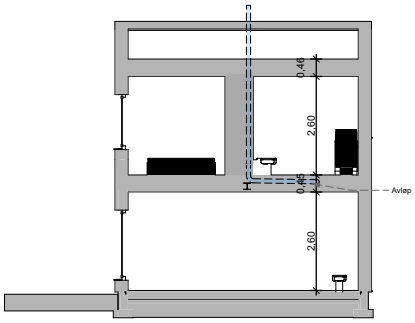
Vedlegg E-02



Snitt A - A 1:100



Snitt B - B 1:100



Snitt C - C 1:100

SON ARKITEKTKONTOR

Kontakt / Contact.
post@sonark.no Tlf. 64 80 84 80
www.sonark.no Mob. 925 29 582

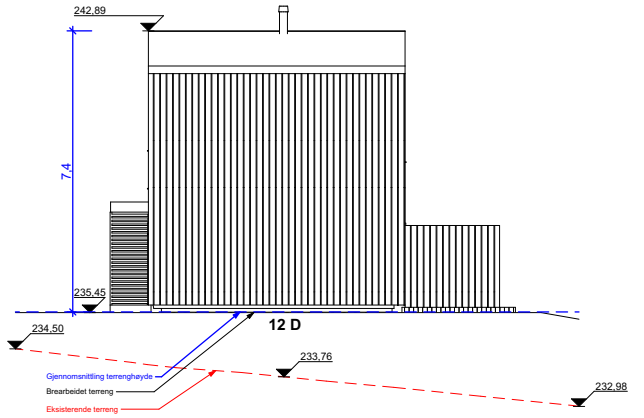
Evjeløkka 4
1661 Rolvsøy , Fredrikstad/Norge

Prosjekt / Project.			Tiltakshaver.	Prosjektnummer / Project number.	Prosjektstatus / Phase.	Målstokk / Scale.	Tegnet /Arkitekt.	Nord / North.
Nattergaltoppen			**Hadeland Boligutvikling AS**	2018_44	Byggemelding	1:100	**KU**	
Gnr.	Bnr.	Kommune.	Adresse / Adress.	Tegningsnummer / Drawing number.	Tegningstype / Type Drawing.	Dato / Date.	Kontrollerende.	
131	204	Nannestad	Nattergaltoppen 2032 Maura	**A30-301**	**Snitt A , B og C / Rekke B**	12.03.2019	**KU**	

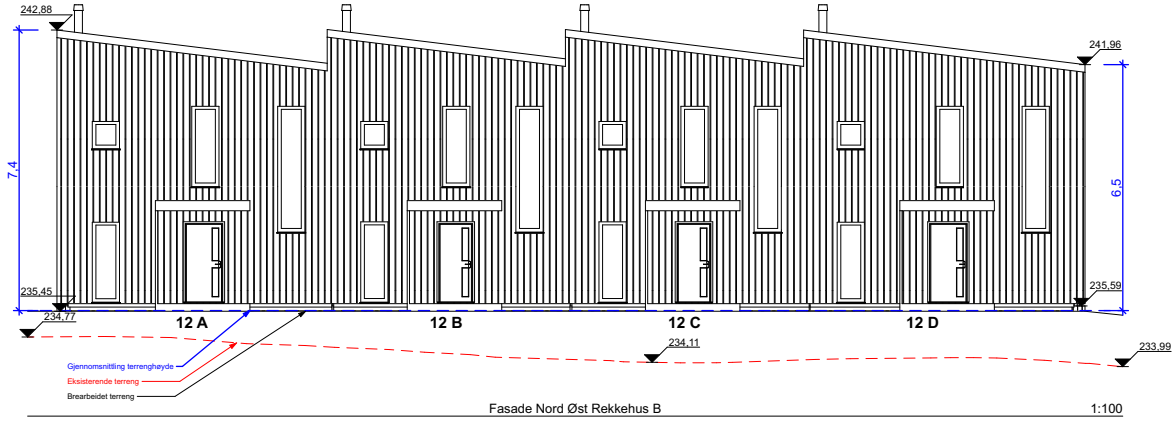
BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Users/kell/Son Arkitektkontor Dropbox/SON Arkitektkontor AS/002_PROSJEKTER_SONARKITEKTUR/003_SONARKITEKTUR_PROSJEKTER_2018/2018-44_NATTERGALTOPPEN_2032 MAURA_Rekkehus Prosjekt/13_NYE TEGNINGER/00_PLN FILER ALLE REKKEHUS/01_B

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

Vedlegg E-04



Fasade Nord Vest Rekkehus B 1:100



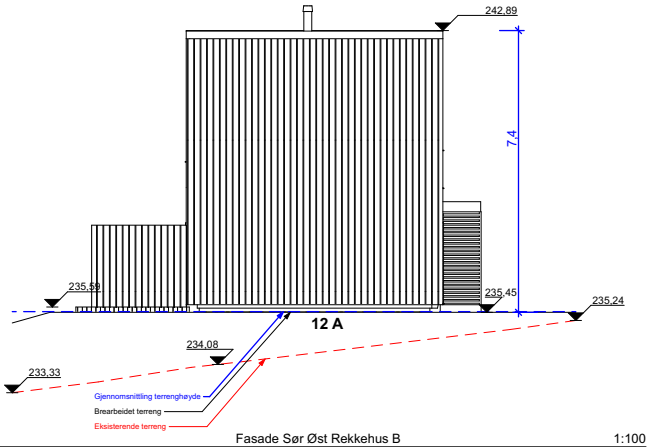
Fasade Nord Øst Rekkehus B 1:100

SON ARKITEKTKONTOR Kontakt / Contact. post@sonark.no Tlf. 64 80 84 80 www.sonark.no Mob. 925 29 582 Evjeløkka 4 1661 Rolvsøy , Fredrikstad/Norge	Prosjekt / Project. Nattergaltoppen	Tiltakshaver. HADELAND BOLIGUTVIKLING AS	Prosjektnummer / Project number. 2018_44	Prosjektstatus / Phase. Byggemelding	Målestokk / Scale. 1:100 / A3	Tegnet /Arkitekt. KU / SÅ	
	Gnr. 131 / Bnr. 204 / Kommune. Nannestad	Adresse / Adress. Nattergaltoppen, 2032 Maura	Tegningnummer / Drawing number. A42-421	Tegningstype / Type Drawing. Fasade Nord Vest og Nord Øst / Rekkehus B	Dato / Date. 12.03.2019	Kontrollerende. KU	

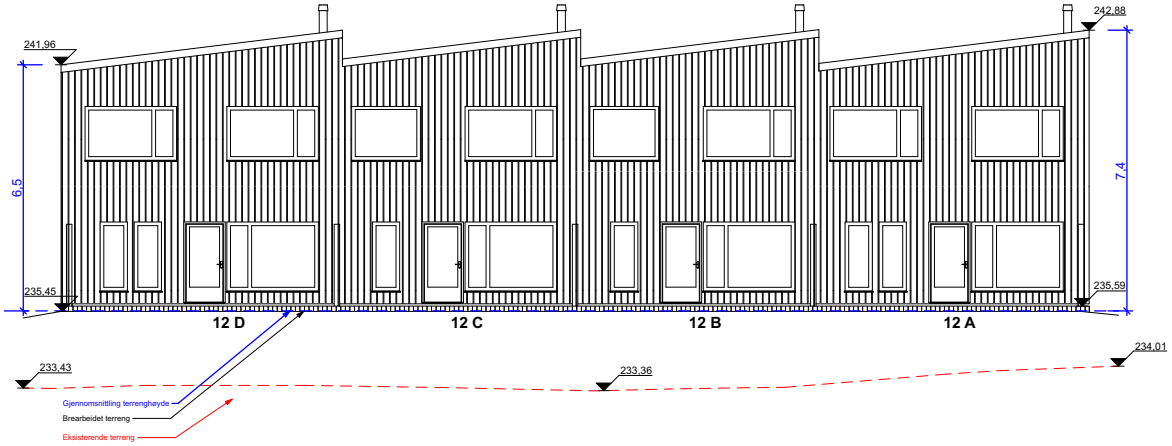
Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Users/kriti/Son Arkitektkontor Dropbox/SON Arkitektkontor AS/002_PROSJEKTER_SONARKITEKTUR/003_SONARKITEKTUR_PROSJEKTER_2018/2018-44_NATTERGALTOPPEN 2032 MAURA_Rekkehus Prosjekt/13_NYE TEGNINGER/00_PLN FILER ALLE REKKEHUS/05_3D modell 12.02.2019.pln

Vedlegg E-05



Fasade Sør Øst Rekkehus B 1:100



Fasade Sør Vest Rekkehus B 1:100

SON ARKITEKTKONTOR

Kontakt / Contact.
post@sonark.no Tlf. 64 80 84 80
www.sonark.no Mob. 925 29 582
Evjeløkka 4
1661 Rolvsøy , Fredrikstad/Norge

Prosjekt / Project.	Tiltakshaver.	Prosjektnummer / Project number.	Prosjektstatus / Phase.	Målestokk / Scale.	Tegnet /Arkitekt.
Nattergaltoppen	HADELAND BOLIGUTVIKLING AS	2018_44	Byggemelding	1:100 / A3	KU / SÅ

Gnr.	Bnr.	Kommune.	Adresse / Adress.	Tegningnummer / Drawing number.	Tegningstype / Type Drawing.	Dato / Date.	Kontrollerende.
131	204	Nannestad	Nattergaltoppen, 2032 Maura	A42-422	Fasade Sør Øst og Sør Vest Rekkehus B	12.03.2019	KU

Rev	Nr	Beskrivelse	Dato	Sign	Kontr

BIM med ArchiCAD 22 NOR Filplassering: /Users/ketil/Son Arkitektkontor Dropbox/SON Arkitektkontor AS/002_PROSJEKTER_SONARKITEKTUR/003_SONARKITEKTUR_PROSJEKTER_2018/2018-44_NATTERGALTOPPEN 2032 MAURA_Rekkehus Prosjekt/13_NYE TEGNINGER/00_PLN FILER ALLE REKKEHUS/05_3D modell 12.02.2019.pln

Vedlegg E-01



Første etasje

Andre etasje

| | | |

Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 602576805
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950202	NANNESTAD KOMMUNE	Teiealleen 31, 2030 NANNESTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
920454135	HADELAND BOLIGUTVIKLING AS		c/o Hadeland Eiendomsutvikling AS, Smiegata 17, 2750 GRAN

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0238	131	204

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0238	131	204	0	1	87 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	2	78 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	3	87 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	4	87 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	5	78 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	6	78 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	7	87 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	8	87 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	9	79 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	10	79 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	11	87 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	12	79 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	13	79 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	14	79 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	15	79 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	16	87 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	17	79 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	18	79 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei
0238	131	204	0	19	79 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 935422 Tinglyst: 14.08.2019
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2019/935422/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 13:20

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0238	131	204	0	20	87 / 1641	Boligseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/93542/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-14 13:20

Side 2 av 17

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson

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	
Hadeland Boligutvikling AS	920454135	ts@heu.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Smiegata 17	2750	Gran	90889088

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0238	Nannestad	131	204	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
920454135	Hadeland Boligutvikling 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.

Seksjons-nummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
1	B	87	B	13	B	79	B	25				37				49			
2	B	78	B	14	B	79	B	26				38				50			
3	B	87	B	15	B	79	B	27				39				51			
4	B	87	B	16	B	87	B	28				40				52			
5	B	78	B	17	B	79	B	29				41				53			
6	B	78	B	18	B	79	B	30				42				54			
7	B	87	B	19	B	79	B	31				43				55			
8	B	87	B	20	B	87	B	32				44				56			
9	B	79	B	21				33				45				57			
10	B	79	B	22				34				46				58			
11	B	87	B	23				35				47				59			
12	B	79	B	24				36				48				60			
Sum tellere:		1641				Nevner =		1641											

Dato	Innsenderens underskrift
13.06.19	

Rett kopi bekreftes
Nannestad kommune
Dato: 13.06.2019
Sign.:

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
13.06.19	

8. Vedlegg som skal følge søknaden

Rett kopi bekreftes
Nannestad kommune
Dato: 13.06.2019
Sign.:

a)	Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene
b)	Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig
c)	Sameiets vedtekter
d)	Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal
e)	Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon
f)	Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur
g)	Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

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

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Gvam 13/06/19		TERE SAMBERG
GRAM 13/06 -19	Arne Gillebo	ARNE GILLEBO
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.
238	Nannestad	131	204	

Dato	Underskrift	Stempel
13.06.2019		NANNESTAD KOMMUNE Oppmålingssjefen 2030 Nannestad

Dato	Innsenderens underskrift
13/06/19	

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

Rett kopi bekreftes
Nannestad kommune
Dato: 13.06.2019
Sign.:

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

Sameiebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.

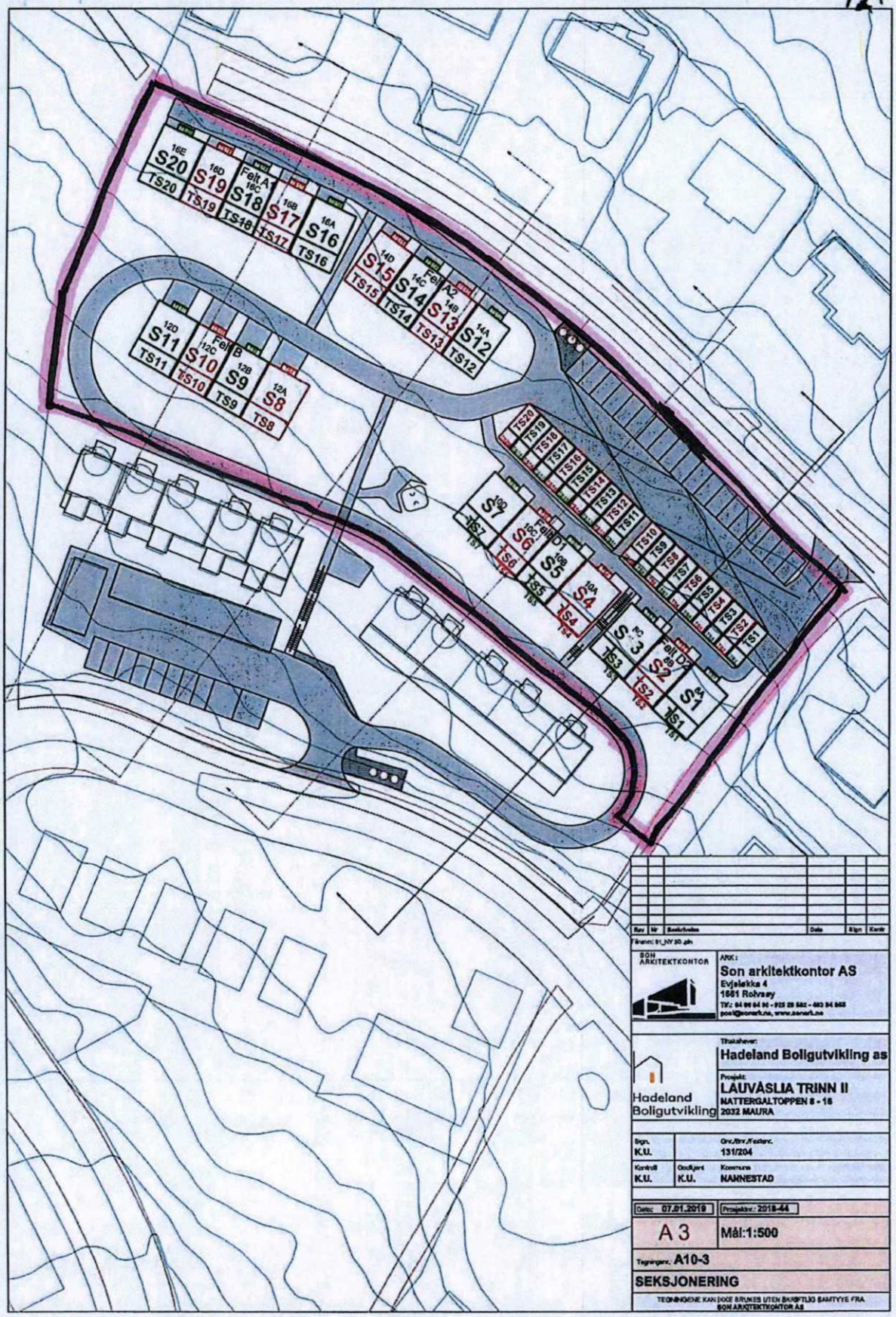
Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61				85				109				133				157			
62				86				110				134				158			
63				87				111				135				159			
64				88				112				136				160			
65				89				113				137				161			
66				90				114				138				162			
67				91				115				139				163			
68				92				116				140				164			
69				93				117				141				165			
70				94				118				142				166			
71				95				119				143				167			
72				96				120				144				168			
73				97				121				145				169			
74				98				122				146				170			
75				99				123				147				171			
76				100				124				148				172			
77				101				125				149				173			
78				102				126				150				174			
79				103				127				151				175			
80				104				128				152				176			
81				105				129				153				177			
82				106				130				154				178			
83				107				131				155				179			
84				108				132				156				180			
Sum tellere:						Nevner =													

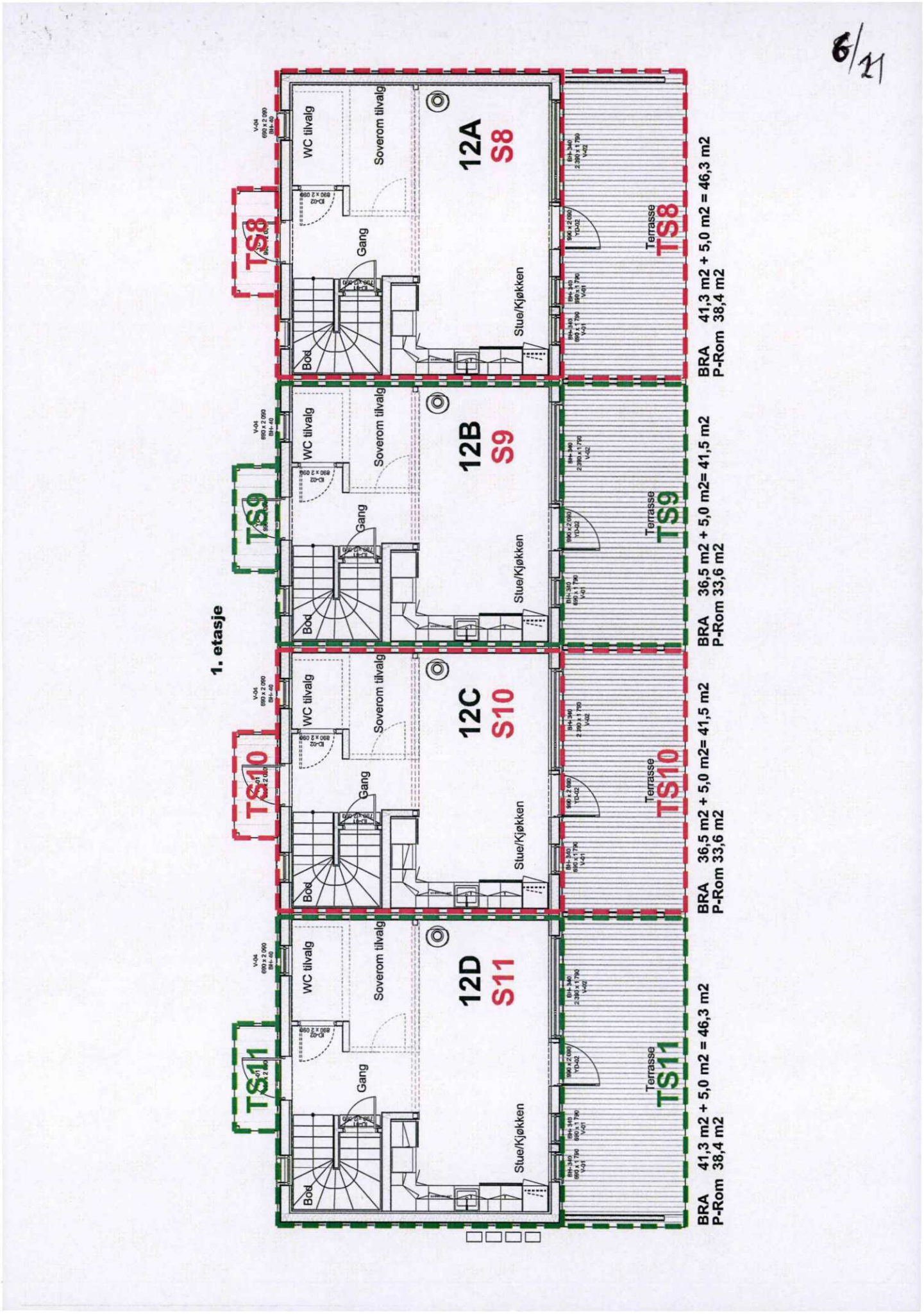
Dato	Innsenderens underskrift
13/06/19	

Rett kopi bekreftes
Nannestad kommune
Dato: 13.06.2019
Sign.:

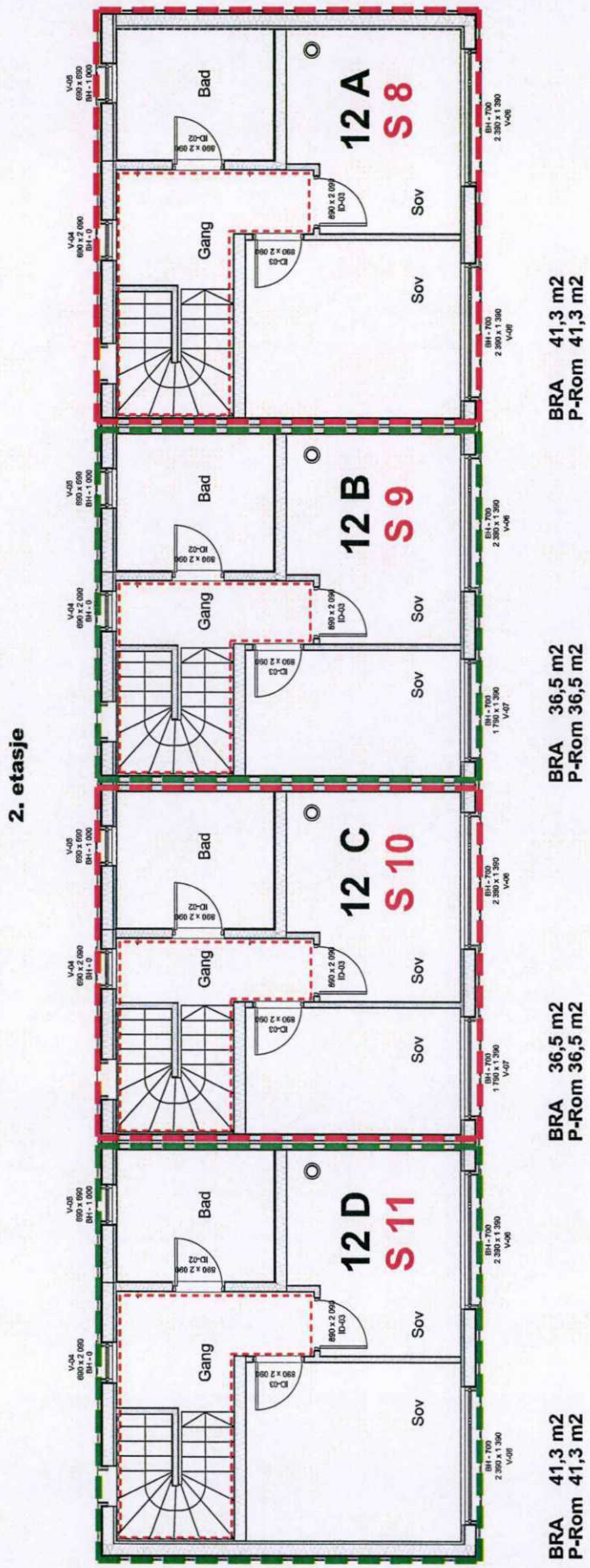
1/11


S20
S19
S18
S17
S16
S15
S14
S13
S12
S11
S10
S9
S8
S6
S5
S4
S3
S2
S1
TS20
TS19
TS18
TS17
TS16
TS15
TS14
TS13
TS12
TS11
TS10
TS9
TS8
TS7
TS6
TS5
TS4
TS3
TS2
TS1
Felt A1
Felt A2
Felt B
Felt C1
Felt D1
Felt D2
Son arkitektkontor AS
Evjeløkka 4
1681 Rolvsøy
Hadeland Boligutvikling as
LAUVÅSLIA TRINN II
MATTERGALTOPPEN 8 - 16
2032 MAURA
Hadeland Boligutvikling
K.U.
131/204
K.U.
K.U.
HAMNESTAD
07.01.2019
2018-44
A 3
Mål:1:500
A10-3
SEKSJONERING

6/11


1. etasje
12A
S8
TS8
12B
S9
TS9
12C
S10
TS10
12D
S11
TS11
WC tilvalg
Soverom tilvalg
Gang
Bod
Stue/Kjøkken
Terrasse
BRA 41,3 m2 + 5,0 m2 = 46,3 m2
P-Rom 38,4 m2
BRA 36,5 m2 + 5,0 m2= 41,5 m2
P-Rom 33,6 m2

7/21


2. etasje
12 A
S 8
12 B
S 9
12 C
S 10
12 D
S 11
Bad
Gang
Sov
BRA 41,3 m2
P-Rom 41,3 m2
BRA 36,5 m2
P-Rom 36,5 m2
BRA 36,5 m2
P-Rom 36,5 m2
BRA 41,3 m2
P-Rom 41,3 m2

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613169847
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950202	NANNESTAD KOMMUNE	Postboks 3, 2031 NANNESTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
920454135	HADELAND BOLIGUTVIKLING AS		c/o Hadeland Eiendomsutvikling AS, Smiegata 17, 2750 GRAN

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
3036	131	204

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Hjemmelshaver til snr. 1 er:
Ruben Nicolay Olaussen 1/2
fnr. 06099338198 og
Anniken Alm 1/2
fnr. 08119848017

Doknr: 3473640 Tinglyst: 11.12.2020
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2020/3473640/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 09:42
Side 1 av 15

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Nannestad kommune	Teiealleen 31, 2030 Nannestad	Sebastian Knutsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Hadeland Boligutvikling AS	920454135	923879307	90889088

Adresse	Postnummer	Poststed
Smiegata 17	2750	Gran

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3036	Nannestad	131	204	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
1-20	920454135	Hadeland Boligutvikling AS	1/1

*)

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
1	B	87	B
2	B	78	B
3	B	87	B
4	B	87	B
5	B	78	B
6	B	78	B
7	B	92	B
8	B	87	B
9	B	79	B
10	B	79	B
		Nevner = 1623	

Dato	Innsenderens underskrift
26.10.2020	Anne Gilleb

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Sameiet reduseres fra 20 til 19 seksjoner.
Hele seksjon 15 utgår og arealet fordeles på seksjonene 12, 13, 14, 17, 18, 19 og fellesarealet.
Telleren og arealet i seksjonene 12 og 14 økes fra 79 til 87.
Telleren og arealet i seksjonene 13, 17, 18 og 19 økes fra 79 til 89.
Seksjon 7 får to carporter, telleren og arealet økes fra 87 til 92.
Samtlige seksjoner i eierseksjonssameiet får ny brøk, fordi totalarealet og nevneren endres fra 1641 til 1623.
Se ytterligere forklaring i egne vedlegg.

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt 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) ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen

e) ☒ reseksjoneringen 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 reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt

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

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

Dato	Innsenderens underskrift
26.10.2020	Anne Gilles

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen 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

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. 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 seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

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

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1-20	Gran 26.10.2020		Tore Solberg
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
1-20	Gran 26.10.2020	Arne Gillebo	Arne Gillebo
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver

Dato	Innsenderens underskrift
26.10.2020	Arne Gillebo

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Gran 26.10.2020		Tore Solberg
GRAN 26.10.2020	Kari Morka	Kari Morka
Gran 26.10.2020	Arne Gillebo	Arne Gillebo

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

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

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
3036	Nannestad	131	204		

Dato	Underskrift	Stempel
09/11-2020		NANNESTAD KOMMUNE Oppmålingssjefen 2030 Nannestad

Dato	Innsenderens underskrift
26.10.2020	Arne Gillebo

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
11	B	87	B
12	B	87	B
13	B	89	B
14	B	87	B
16	B	87	B
17	B	89	B
18	B	89	B
19	B	89	B
20	B	87	B

Marianne Fürst
Rådgiver
Kartverket, Eiendomsdivisjonen
Tlf.: 32 11 89 88
E-post: Marianne.Furst@kartverket.no
Tlf. Kartverket: 32 11 80 00
www.kartverket.no

Fra: ts@heu.no <ts@heu.no>
Sendt: torsdag 10. desember 2020 15.04
Til: 'Sebastian Knutsen' <Sebastian.Knutsen@nannestad.kommune.no>; Marianne Fürst <Marianne.Furst@kartverket.no>
Kopi: 'Arne Gillebo' <arne@hadelandbolig.no>; 'Sindre Backe' <sindre@em1hadeland.no>
Emne: SV: Reseksjonering av gnr 131 bnr 204 i Nannestad kommune

Hadeland Boligutvikling

Hei!

Det vises til epost til Nannestad kommune datert 09.12.2020

Vi har nå beskrevet på nytt hva som skjer i pkt. 5

- Det foreligger og er godkjent følgende ramme og endringssøknader på prosjektet:

DELFELT	ADRESSE		GODKJENT RAMMESØKNAD	GODKJENT ENDRINGSSØKNAD
A1 - A2	NATTERGALTOPPEN 14 A-C OG 16 A-E		16.05.2019	30.06.2020
B1	NATTERGALTOPPEN 12 A-D		12.09.2017	18.03.2019
D1 - D2	NATTERGALTOPPEN 8 A-C OG 10 A-D		20.09.2017	15.03.2019
Carporter 1 OG 2	NATTERGALTOPPEN 8-16		20.09.2017	10.05.2019

-

- Godkjent endringssøknad av 30.06.2020 gjorde at seksjon 15 ble fjernet til fordel for økning av areal på seksjonene 12,13,14,17,18 og 19 og at fellesarealet har fått tilført litt areal (9 m^2) Arealet på seksjon 15 som utgår, er fordelt med 56 m2 fordelt på snr. 12,13,14, 17, 18 og 19. Resterende 9,8 m^2 er fordelt på fellesarealet. Samtlige seksjoner i eiersameiet har derfor fått ny brøk, fordi nevneren endres fra 1641 til 1623 ved at to etasjer i tidligere seksjon 15 ikke har blitt fordelt på resterende seksjoner. á 9 m^2 = 18 m^2 er fjernet

- Følgende endringer er gjort i reseksjoneringen:
  Fordeling av arealet fra snr.15 som nå går ut er fordelt som følger:
  1. Snr. 12 har fått 8 m^2 av snr. 15 og får nå 87 i teller
  2. Snr. 13 har fått 10 m^2 av snr. 15 og får nå 89 i teller
  3. Snr. 14 har fått 8 m^2 av snr. 15 og får nå 87 i teller

  4. Snr. 17 har fått 10 m^2 av snr. 15 og får nå 89 i teller
  5. Snr. 18 har fått 10 m^2 av snr. 15 og får nå 89 i teller
  6. Snr. 19 har fått 10 m^2 av snr. 15 og får nå 89 i teller

Fellesarealet får 9 m^2 fra hver etasje (18 m^2 for 2 etasjer) av snr.15

- Reseksjoneringen innebærer endring av carport (tilleggsdel) for snr. 7, 16, 17, 18, 19 og 20. Nærmere bestemt skjer følgende endringer i tilleggsdeler bygg: snr. 7 avgir sin carport til snr. 20, snr. 15 avgir sin carport til snr. 16, snr. 16 avgir sin carport til snr. 17, snr 17 avgir sin carport til snr. 18, snr. 18 avgir sin carport til snr. 19, snr 19 og 20 avgir sine carporter til snr. 7.

Carporter/sportsboder er følgende gjort:

1. Snr. 7 avgir sin carport (Tillegsareal bygg) til snr. 20
2. Snr. 15 avgir sin carport (Tillegsareal bygg) til snr. 16
3. Snr. 16 avgir sin carport (Tillegsareal bygg) til snr. 17
4. Snr. 17 avgir sin carport (Tillegsareal bygg) til snr. 18
5. Snr. 18 avgir sin carport (Tillegsareal bygg) til snr. 19
6. Snr. 19 avgir sin carport (Tillegsareal bygg) til snr. 7
7. Snr. 20 avgir sin carport (Tillegsareal bygg) til snr. 7

Det er fjernet en felles p-plass på 13 m2, som i sin helhet går til fellesarealet

med vennlig hilsen
Hadeland Boligutvikling as

Tore Solberg

Fra: Sebastian Knutsen <Sebastian.Knutsen@nannestad.kommune.no>
Sendt: 9. desember 2020 10:43
Til: 'Sindre Backe' <sindre@em1hadeland.no>
Kopi: 'Tore Solberg' <ts@heu.no>; Arne Gillebo <arne@hadelandbolig.no>
Emne: VS: Reseksjonering av gnr 131 bnr 204 i Nannestad kommune

Hei.

I stedet for sende hele saken i retur sendte saksbehandler hos tinglysning den til juridisk avdeling. De kom frem til at vi kan løse dette per epost. Jeg videresender eposten fra saksbehandler med hva som må fremskaffes for å få saken tinglyst.

Send informasjonen til meg når den er utarbeidet, så sender jeg den til saksbehandler hos tinglysningen.

Med vennlig hilsen

Sebastian Knutsen
Fagansvarlig kart og oppmåling
Tlf. 66105129/ 66105000
sebastian.knutsen@nannestad.kommune.no

Nannestad kommune
Teknisk

Marianne Fürst

Fra:	ts@heu.no
Sendt:	torsdag 10. desember 2020 15.55
Til:	Marianne Fürst; 'Sebastian Knutsen'
Kopi:	'Arne Gillebo'; 'Sindre Backe'
Emne:	SV: Reseksjonering av gnr 131 bnr 204 i Nannestad kommune

Hadeland Boligutvikling

Hei!
Dokumentavgiftsgrunnlaget i saken, pga. verdiforskyvningen som skjer i sameiet til fordel for snr. 1 er å beregne som følger:
Eiendommens totale verdi er 59 010 000 kroner. Verdiforskyvningen i sameiet ved reseksjoneringen genererer et avgiftsgrunnlag på 34 697 kroner for seksjon nummer 1, (kr. 3.163.198 minus kr. 3.128.501) hvilket utgjør 867 kroner i dokumentavgift. Differansen er beregnet på bakgrunn av snr. 1 sin brøk før (87/1643) og etter reseksjonering (87/1623).
med vennlig hilsen
Hadeland Boligutvikling as

Tore Solberg

Fra: Marianne Fürst <Marianne.Furst@kartverket.no>
Sendt: 10. desember 2020 15:42
Til: 'ts@heu.no' <ts@heu.no>; 'Sebastian Knutsen' <Sebastian.Knutsen@nannestad.kommune.no>
Kopi: 'Arne Gillebo' <arne@hadelandbolig.no>; 'Sindre Backe' <sindre@em1hadeland.no>
Emne: SV: Reseksjonering av gnr 131 bnr 204 i Nannestad kommune

Hei,

Vi har mottatt presiseringer i saken som etterspurt, men kan ikke se at dere har angitt dokumentavgiftsgrunnlaget i saken. Vi ber dere om å oppgi dokumentavgiftsgrunnlaget dere mener skal legges til grunn som en følge av verdiforskyvningen i sameiet.

Med vennlig hilsen

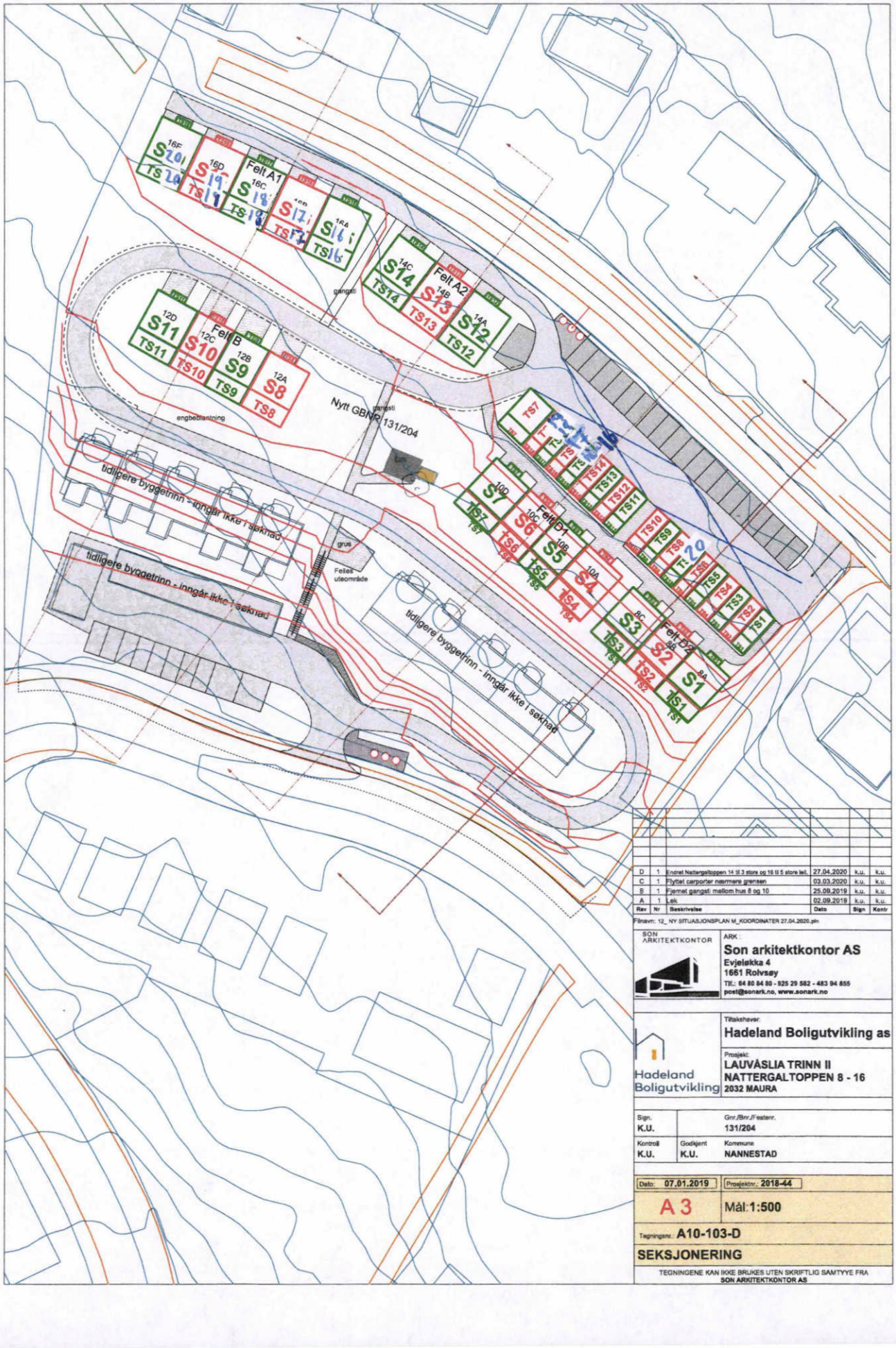
Kartverket

TILTAKSHAVER: HADELAND BOLIGUTVIKLING AS	PROSJEKT NR.: 2018_44
	FIL: 001_SEKSJONERING 27.04.2019
DOKUMENT DATO: 16.04.2019	ARKITEKT: KU
SISTE ENDRET DATO: 27.04.2020	TEGNER:

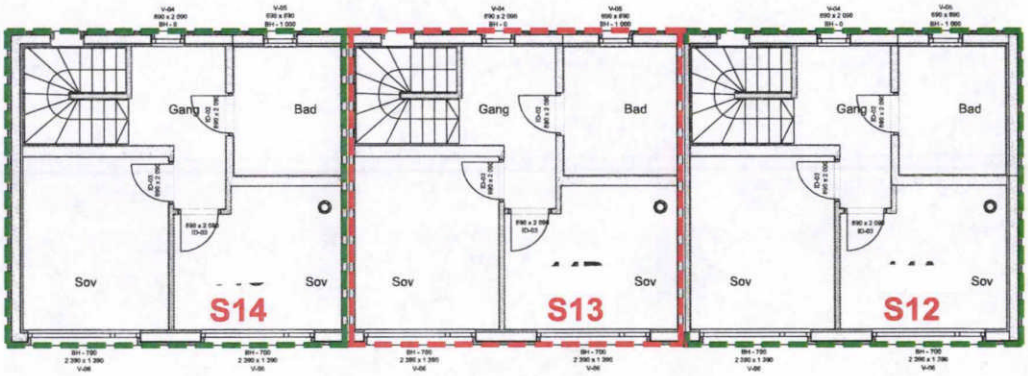
ARKITEKT: Hadeland Arkitektkontor AS c/o Hadeland Eiendomsutvikling AS Smiegata 17, 2750 Gran tlf: Ketil Uppman +4792529582	PROSJEKT: LAUVÅSLIA TRINN II NATTERGALTOPPEN 8 - 16 2032 MAURA

ADRESSE	SEKSJONSNUMMER	S - BRA 1. ETASJE	TS TILLEGG (TS = TILEGG SEKSJON)	S - BRA 2. ETASJE	TS - BRA (TS = TILEGG SEKSJON)	TOTALT - BRA TELLER SEKSJONSBRØK	PARKERINGS PLASS SEKSJONERT CARPORT/SPORTSBOD	P-ROM TOTLAT
NATTERGALTOPPEN 8 A	S1	41	TS1	41	5	87	TS1	79
NATTERGALTOPPEN 8 B	S2	36	TS2	37	5	78	TS2	70
NATTERGALTOPPEN 8 C	S3	41	TS3	41	5	87	TS3	79
NATTERGALTOPPEN 10 A	S4	41	TS4	41	5	87	TS4	79
NATTERGALTOPPEN 10 B	S5	36	TS5	37	5	78	TS5	70
NATTERGALTOPPEN 10 C	S6	36	TS6	37	5	78	TS6	70
NATTERGALTOPPEN 10 D	S7	41	TS7	41	10	92	TS7	79
NATTERGALTOPPEN 12 A	S8	41	TS8	41	5	87	TS8	79
NATTERGALTOPPEN 12 B	S9	37	TS9	37	5	79	TS9	70
NATTERGALTOPPEN 12 C	S10	37	TS10	37	5	79	TS10	70
NATTERGALTOPPEN 12 D	S11	41	TS11	41	5	87	TS11	79
NATTERGALTOPPEN 14 A	S12	41	TS12	41	5	87	TS12	79
NATTERGALTOPPEN 14 B	S13	42	TS13	42	5	89	TS13	81
NATTERGALTOPPEN 14 C	S14	41	TS14	41	5	87	TS14	79
NATTERGALTOPPEN 16 A	S 16	41	TS 16	41	5	87	TS 16	79
NATTERGALTOPPEN 16 B	S 17	42	TS 17	42	5	89	TS 17	81
NATTERGALTOPPEN 16 C	S 18	42	TS 18	42	5	89	TS 18	81
NATTERGALTOPPEN 16 D	S 19	42	TS 19	42	5	89	TS 19	81
NATTERGALTOPPEN 16 E	S 20	41	TS 20	41	5	87	TS 20	79
TOTALT AREAL		760		763	100	1623		1464

FELLES PARKERINGSPLASSER	20 STK.


Felt A1
Felt A2
Felt B
Felt D1
Felt D2
Nytt GBNR 131/204
gangsti
gangsti
engbebastning
tidligere byggetrinn - inngår ikke i søknad
tidligere byggetrinn - inngår ikke i søknad
tidligere byggetrinn - inngår ikke i søknad
grus
Felles uteområde
D 1 Endret Nattergaltoppen 14 til 3 store og 16 til 5 store leil. 27.04.2020 k.u. k.u.
C 1 Flyttet carporter nærmere grensen 03.03.2020 k.u. k.u.
B 1 Fjernet gangsti mellom hus 8 og 10 25.09.2019 k.u. k.u.
A 1 Lek 02.09.2019 k.u. k.u.
Rev Nr Beskrivelse Dato Sign Kontr
Filnavn: 12_ NY SITUASJONSPLAN M_KOORDINATER 27.04.2020.pln
SON ARKITEKTKONTOR
ARK:
Son arkitektkontor AS
Evjeløkka 4
1661 Rolvsøy
Tlf.: 64 80 04 80 - 925 29 582 - 483 94 855
post@sonark.no, www.sonark.no
Tiltakshaver:
Hadeland Boligutvikling as
Hadeland Boligutvikling
Prosjekt:
LAUVÅSLIA TRINN II
NATTERGALTOPPEN 8 - 16
2032 MAURA
Sign. K.U.
Gnr./Bnr./Festenr. 131/204
Kontroll K.U.
Godkjent K.U.
Kommune NANNESTAD
Dato: 07.01.2019
Prosjektnr.: 2018-44
A 3
Mål:1:500
Tegningsnr.: A10-103-D
SEKSJONERING
TEGNINGENE KAN IKKE BRUKES UTEN SKRIFTLIG SAMTYYE FRA SON ARKITEKTKONTOR AS

2. etasje

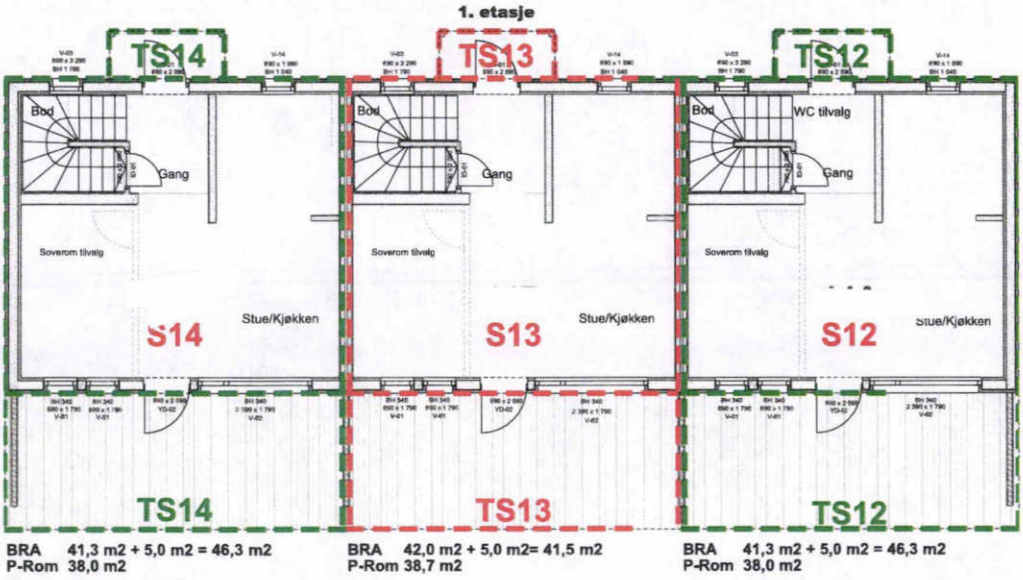


BRA 41,3 m2
P-Rom 41,3 m2

BRA 42,0 m2
P-Rom 42,0 m2

BRA 41,3 m2
P-Rom 41,3 m2

DATO: 29.04.2020

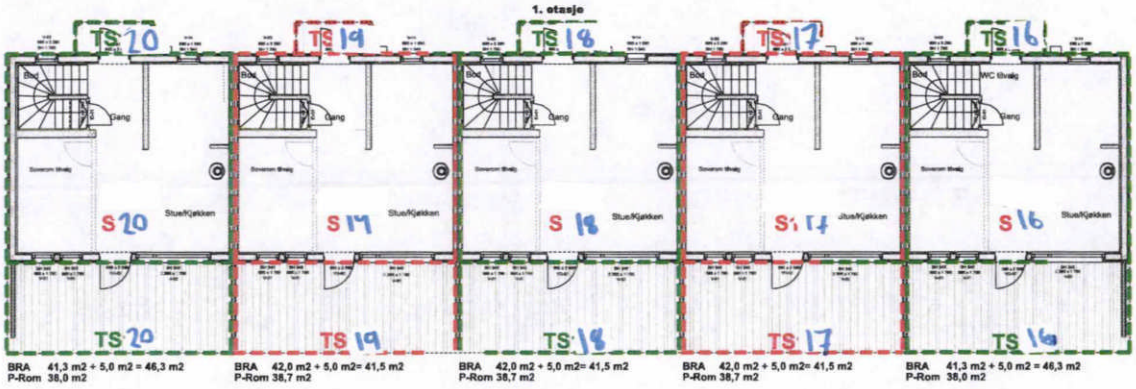


BRA 41,3 m2 + 5,0 m2 = 46,3 m2
P-Rom 38,0 m2

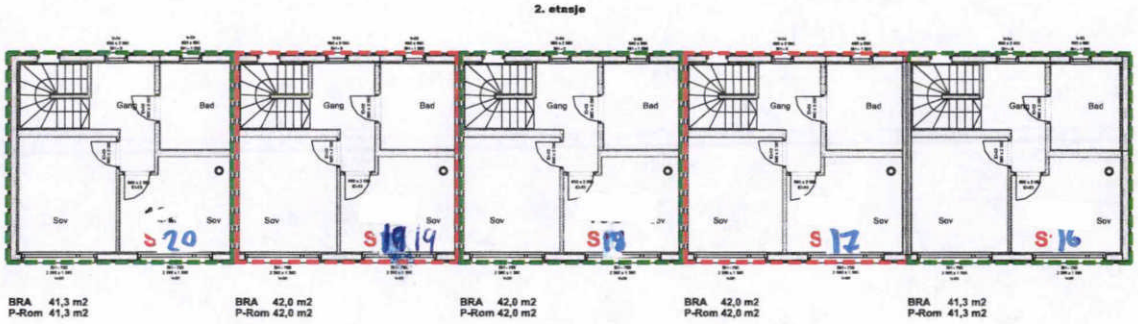
BRA 42,0 m2 + 5,0 m2= 41,5 m2
P-Rom 38,7 m2

BRA 41,3 m2 + 5,0 m2 = 46,3 m2
P-Rom 38,0 m2

DATO: 29.04.2020



DATO: 29.04.2020



DATO: 29.04.2020

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nattergaltoppen 12 B, 2032 Maura
Gnr. 131, Bnr. 204, Snr. 9, Nannestad kommune.

Oppdragsnummer:
121260257

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Øyvind Thorberg Simonsen

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 951 29 631

E-post: oyvind.thorberg.simonsen@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.
