

aktiv.





Eiendomsmeglerfullmektig

## Martyna Wozniak

**Mobil** 966 51 211

**E-post** martyna.wozniak@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm.

TLF. 63 80 90 72

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 066 100,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 715,-  
**Selger:** Tobias Wang

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 2021  
**BRA-i/BRA Total** 59/64 kvm  
**Tomtstr.:** 731 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 27, bnr. 670  
**Snr.** 6  
**Oppdragsnr.:** 1204250120

# Lys, luftig og moderne 2-roms | Markterrasse | Garasjeplass m/lader

Velkommen til Teiealleen 12 - en luftig, moderne og gjennomgående 2-roms selveierleilighet fra 2021. Beliggenheten er attraktiv og sentral, med nærhet til busstopp, idrettsanlegg og butikker, samt kort vei til turområder og skiløyper. Videre kan eiendommen skilte med grønne, velstelte fellesarealer, garasjeplass med lader, lun velkomstterrasse og en overbygd markterrasse på ca. 13 kvm ved stue/kjøkken.

Leiligheten fremstår med stilrene farge- og materialvalg og arealeffektiv planløsning. Stuen og kjøkkenet danner et innbydende allrom med fin møbleringsfrihet, og kjøkkenet har flere integrerte hvitevarer. Videre er det et helfliset, delikat bad/wc/vaskerom, en pen entré og et luftig soverom med to garderober. Lagringsplass finnes i en innebod og i en disponibel kjellerbod.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Egenerklæring .....     | 35  |
| Tilstandsrapport .....  | 40  |
| Energiattest .....      | 56  |
| Budskjema .....         | 130 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 59 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 64 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod

1. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Soverom, Bad, Kjøkken, Stue og bod

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

731 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiendommen ligger sentralt og attraktivt til, med nærhet til busstopp, idrettsanlegg og butikker, samt kort vei til turområder, skiløyper og badeplasser. Fellestomten er meget pent opparbeidet med plenarealer, prydbusker og asfalterte internveier, og mellom bygningene er det lekeapparater og sittebenker til felles anvendelse.

Leiligheten har en lun, dels overbygd uteplass ved inngangsdøren. På motsatt side, mot nordvest er det en overbygd markterrasse på ca. 13 kvm med adkomst fra stuen. Her er det god plass til grill og utemøbelement, og overbygget sørger for brukstid selv i litt ruskevær. Markterrassen har hellelagt dekke, og det er i senere tid satt opp en tett levegg mot naboen. Det er montert en uttrekkbar levegg, og på husveggen ved terrassedøren er det utestikk og moderne utebelysning.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger attraktivt og sentralt til i Teiebyen, sentrum av Nannestad kommune. Her bor du med nærhet til hverdagsfasiliteter som treningssenter, spisesteder, offentlig kommunikasjon og butikker. Samtidig er det kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder, så vel som Oslo Lufthavn.

Det er umiddelbar nærhet til fotballbane og idrettshall tilhørende Nannestad IL. Nannestad IL har et godt tilbud innen håndball, fotball, alpint, klatring og snowboarding. I tillegg er det etablert frisbeegolfbane ved Nannestadhallen. For de skiglade er det kort vei til Nannestad skisenter - Åslia, og Nordåsen skistadion på Maura, samt skistadion på Åsgreina.

Nannestad grenser mot Romerikssåsen. Her finnes flotte, oppmerkede skiløyper vinterstid og rikelig med turstier om sommeren. Innover i marka er det flere vann med muligheter for bading og fiske. Elva Leira og ikke minst Hurdalssjøen byr også på fiskemuligheter. Sistnevnte har i tillegg flere fine badeplasser som er meget populære.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi eller Rema 1000. Ønsker du andre servicetilbud har Nannestad torg et godt og variert utvalg, med blant annet blomsterbutikk, frisør, vinmonopol og pizzeria. Det er ellers kort vei til Jessheim Storsenter med rundt 140 ulike butikker og tilknyttede virksomheter.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/småhusbebyggelse i området.

### **Offentlig kommunikasjon**

Området har offentlig kommunikasjon via buss. Nærmeste holdeplass er Nannestad torg, som ligger ca. 400 meter fra leiligheten. Med bil fra eiendommen tar det ca. 10 min til Oslo lufthavn, 18 min til Jessheim, 35 min til Strømmen og 46 min til Oslo S.

### **Bygningssakkyndig**

Eirik Kalheim

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong. Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Taket er et flatt papptekket tak.

Etasjeskiller av betong.  
Vinduer med 3-lags glass.

#### TG IU - KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner:

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking.

Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

Opplysninger gitt av eier:

- Det er satt opp en levegg mot nabo på terrasse.
- Innvendige vegger i gang, stue/kjøkken er overflatebehandlet.
- Byttet håndtak på fronter og etablert sprutplate ved komfyr.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Hvor lenge har du eid boligen?

Svar: 4 år og 3 måneder

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

Svar: Ja. Feil helling på rør i dusjen kom vann opp fra sluket. Fikset av utbygger på garanti

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Feil helling på rør i dusjen kom vann opp fra sluket. Fikset av utbygger på garanti.

Arbeid utført av: Usikker på firma de brukte.

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

Svar: Ja. Feil helling på rør i dusjen kom vann opp fra sluket. Fikset av utbygger på garanti.

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

Svar: Ja, kun av faglært.

Beskrivelse: Feil helling på rør i dusjen kom vann opp fra sluket. Fikset av utbygger på garanti.

Arbeid utført av: Usikker på firma.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja. Montert elbil lader i kjeller. Jobben utført av Sivert elektro.

## **Innhold**

1. etasje: Entré, bod, soverom, bad/wc/vaskerom og stue/kjøkken.

Annet: Disponibel kjellerbod på ca. 5 kvm.

### **Kort fortalt**

- Moderne og gjennomgående 2-roms
- Selveierleilighet fra 2021 i 1. etasje
- Garasjeplass med lader medfølger
- Overbygd markterrasse på 13 kvm
- Trappefri adkomst til overbygd inngang
- Pen entré med garderobeplass
- Åpen og luftig stue-/kjøkkenløsning
- Stilrent, pent og velutstyrt kjøkken
- Helfliset, delikat bad/wc/vaskerom
- Lyst soverom med 2 garderobeskap
- Lagring i innebod og i en kjellerbod
- Varmtvann fra sentralanlegg i bygget
- Radiatorvarme fra fjernvarmeanlegg
- Sikringsskap med automatsikringer

## **Standard**

### **Entré**

Leiligheten ligger i første etasje, og har trappefri adkomst og en dels overbygd, lun velkomstterrasse. Vel inne er det en pen entré med lysmalte vegger, downlights i himlingen og gyllen, trestavs parkett på gulvet. Det er fin plass til skoskap og knaggrekker, og mer oppbevaringsplass finnes i en innebod litt lenger inn i leiligheten. Veggene i entreen og stue/kjøkken er malt opp i duse, tidsmessige farger i senere tid.

### **Kjøkken**

Kjøkkenet har et stilrent og pent design med gode benkeflater og rikelig med oppbevaringsplass. Innredningen har hvite, glatte fronter og lysegrå laminatbenkeplate med nedfelt kum i stål. Veggene over kokesonen beskyttes med en sort plate, og under overskapene er det montert god arbeidsbelysning. Videre er kjøkkenet utstyrt med integrert oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp, samt ventilator, komfyrvakt og flere benkestikk.

### **Stue**

Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et luftig og innbydende allrom. Her kan det innredes med sofagruppe, godstol og tv-/mediastasjon, og ved kjøkkenet er det en perfekt plass for en spisestue.

Allrommet er holdt i en stilren kombinasjon med lysmalte vegger mot gyllent parkettgulv, og på endeveggen er det store, nordvestvendte vinduer som sørger for fin, naturlig lyssetting. Fra allrommet er det utgang til en skjermet, overbygd markterrasse

på ca. 13 kvm.

#### Bad/wc/vaskerom

Leiligheten har et moderne og delikat bad med downlights i himlingen, grå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med elektrisk gulvvarme. Innredningen har hvite, glatte fronter og består av en heldekkende servant på en skapseksjon og et stort speil. Videre er badet utstyrt med et vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og et dusjhjørne med regnfalldusj med innfellbare glassdører.

#### Soverom og garderobe

Leiligheten har et luftig og pent soverom med lysmalte vegger, gyllent parkettgulv og listfrie overganger til hvit himling. Et stort, sydøstvendt vindu sørger for rikt, naturlig lysinnslipp, og rommet har fin plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Det er to doble garderober på soverommet, og leiligheten har for øvrig oppbevaring- og lagringsmuligheter i en innebod og i en disponibel bod på ca. 5 kvm i kjelleren.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har en fellesavtale med Telenor som inkluderer både internett og TV.

#### Parkering

Det medfølger én garasjeplass med elbillader. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

#### Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

#### Polisenummer

93173471

#### Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres

dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## **Energi**

### **Oppvarming**

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilkoblet fjernvarmeanlegg. I tillegg er det elektrisk gulvvarme på badet. Det er balansert ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kokesonen på kjøkkenet. Sikringsskapet har automatsikringer, og varmt forbruksvann leveres fra sentralanlegg i bygget.

### **Energikarakter**

B

### **Energifarge**

Grønn

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 762 899

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 3 051 595

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### Eierbrøk

590/13192

### Felleskostnader inkluderer

TV/Bredbånd kr. 412,-

Vedlikeholdsavsetning kr. 107,-

Felleskostnader kr. 4 196,-

### Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 715

**Andel fellesformue**

Kr 31 152

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Smedhagen Park 5 Boligsameie

**Organisasjonsnummer**

827440752

**Om sameiet**

Smedhagen Park 5 boligsameie består av 24 boligseksjoner på eiendommen Gnr. 27 Bnr. 670 i Nannestad kommune.

Boligsameiet har egen heis til garasjekjeller, og parkeringsplasser til gjester er plassert på felles uteareal gnr. 27, bnr. 501.

Garasjekjelleren har adkomst via eiendommen til Smedhagen Park 3 & 4 Boligsameie, med gnr. 27, bnr. 668. Adkomstretten vil reguleres med en erklæring/avtale, som blir tinglyst.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Sameiet har pt. ingen felles lån.

**Regnskap/budsjett**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Resultatregnskapet for 2023 viser sum driftsinntekter på kr. 1 314 302,-, sum driftskostnader kr. 1 119 808,- og et årsresultat på kr. 196 558,-

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjenning av ny eier, men eierskiftet skal meldes inn.

**Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt så lenge det ikke er til sjenanse for øvrige sameiere.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Sameiet har hatt utføring med lekkasjer og vann i garasjekjelleren, særlig ved mye snøfall eller store regnbørsmengder. Styrer utfører oppsuging av vann jevnlig. Det er også satt opp oppslag med anmodning om at beboere bør børste av snø fra bilene før de kjører inn i garasjeanlegget, dette for å unngå unødvendig smeltevann.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 27, bruksnummer 670, seksjonsnummer 6 i Nannestad kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

3238/27/670/6:

30.03.2021 - Dokumentnr: 377279 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold av felles kjøreareal til garasjeanlegg

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2021 - Dokumentnr: 377279 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold av parkeringsområdet SPP3 og SPP5

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2021 - Dokumentnr: 377279 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold av friområde GF2

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670

Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.2021 - Dokumentnr: 377279 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kostnader til drift og vedlikehold av lekeplass BLK3 og BLK4

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:670

Gjelder denne registerenheten med flere

07.08.2025 - Dokumentnr: 918071 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS  
Org.nr: 926 743 023  
Elektronisk innsendt

07.06.2021 - Dokumentnr: 672364 - Seksjonering  
Opprettet seksjoner:  
Snr: 6  
Formål: Bolig  
Tilleggsdel: Bygning  
Sameiebrøk: 590/13192

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen for oppføring av boligblokk - Smedhagen Park - Byggetrinn, datert 03.06.2021.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

03.06.2021.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor, samt grenser til både område for undervisning og friområde, i følge Nannestad kommune sine reguleringsplankart

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål i følge Nannestad kommune sitt kommuneplankart.

Eiendommen ligger delvis aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sine kart. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høyeforskjell og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Det er ingen risiko for skred på eiendommen i følge NVE).

Eiendommen ligger i et område med svært stor mulighet for marin leire i henhold til Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Eiendommen ligger i et område med middels til lav radon aktsomhetsområde i følge Norges geologiske undersøkelse sine kart (NGU).

Eiendommen ligger i et område med lavt støynivå og delvis i et område med høyt støynivå i følge Statens Vegvesen sine kart.

Nannestad kommune har sendt ut varsel om oppstart av planendring etter forenklet prosess for plan for Nannestad sentrum med planID: 14-08.

Det er planlagt at arealene for kombinert formål som i hovedsak ligger sør for

Teievegen vil forenkles og slås sammen. Planen gjelder blant annet for veien som går utenfor markterrassen. Se vedlegg i salgsoppgaven for mer informasjon.

### **Adgang til utleie**

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

### **Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 990 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

76 100 (Omkostninger totalt)

87 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

89 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 066 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 077 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 079 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 76 100

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,35% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Garantipremie/inneståelse

5 500 Kommunale opplysninger

27 500 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

5 500 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
19 000 Tilretteleggingsgebyr  
3 000 Visninger per stk.  
6 570 Eierskiftegebyr  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 115 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 30 000,- for utført arbeid.

**Ansvarlig megler**

Nils-Erling Bleikvassli  
Daglig leder / Partner / Eiendomsmegler  
nils.erling.bleikvassli@aktiv.no  
Tlf: 977 93 481

**Ansvarlig megler bistås av**

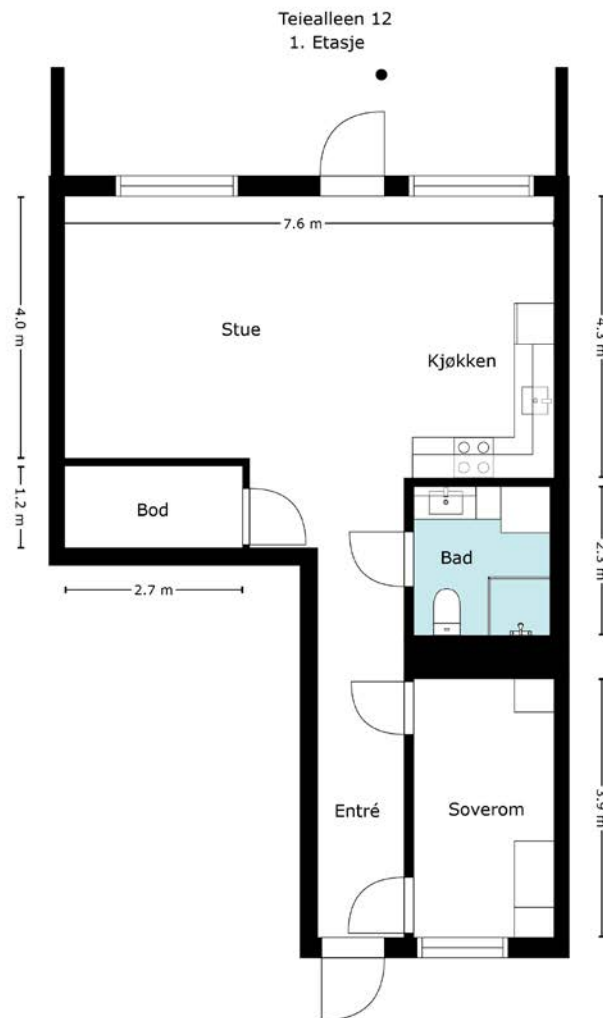
Martyna Wozniak  
Eiendomsmeglerfullmektig  
martyna.wozniak@aktiv.no  
Tlf: 966 51 211

**Oppdragstaker**

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Lillestrøm, organisasjonsnummer 926743023  
Torvet 5, 2000 Lillestrøm

**Salgsoppgavedato**

25.08.2025

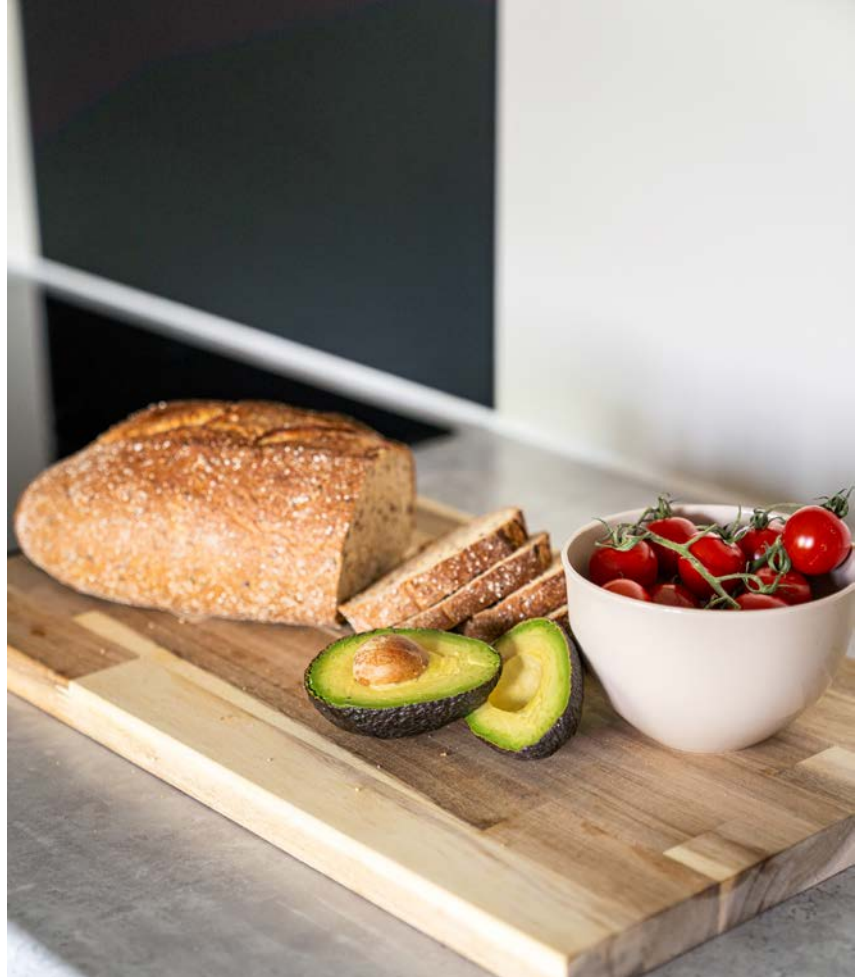


Velkommen til Teiealleen 12 -  
en luftig, moderne og  
gjennomgående 2-roms  
selveierleilighet fra 2021!





Stuen ligger i åpen løsning med kjøkkenet, og sammen danner de et luftig og innbydende allrom.

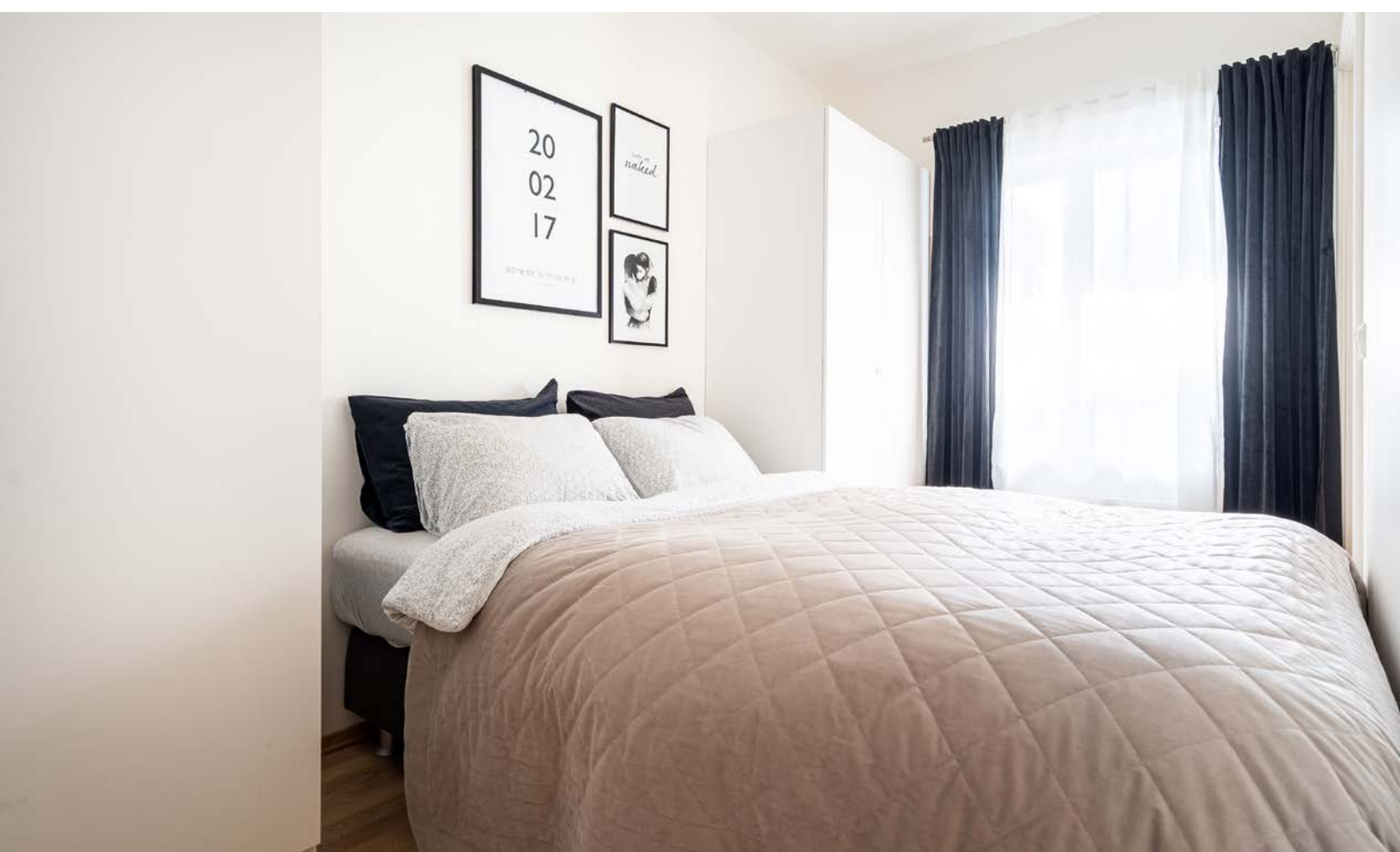






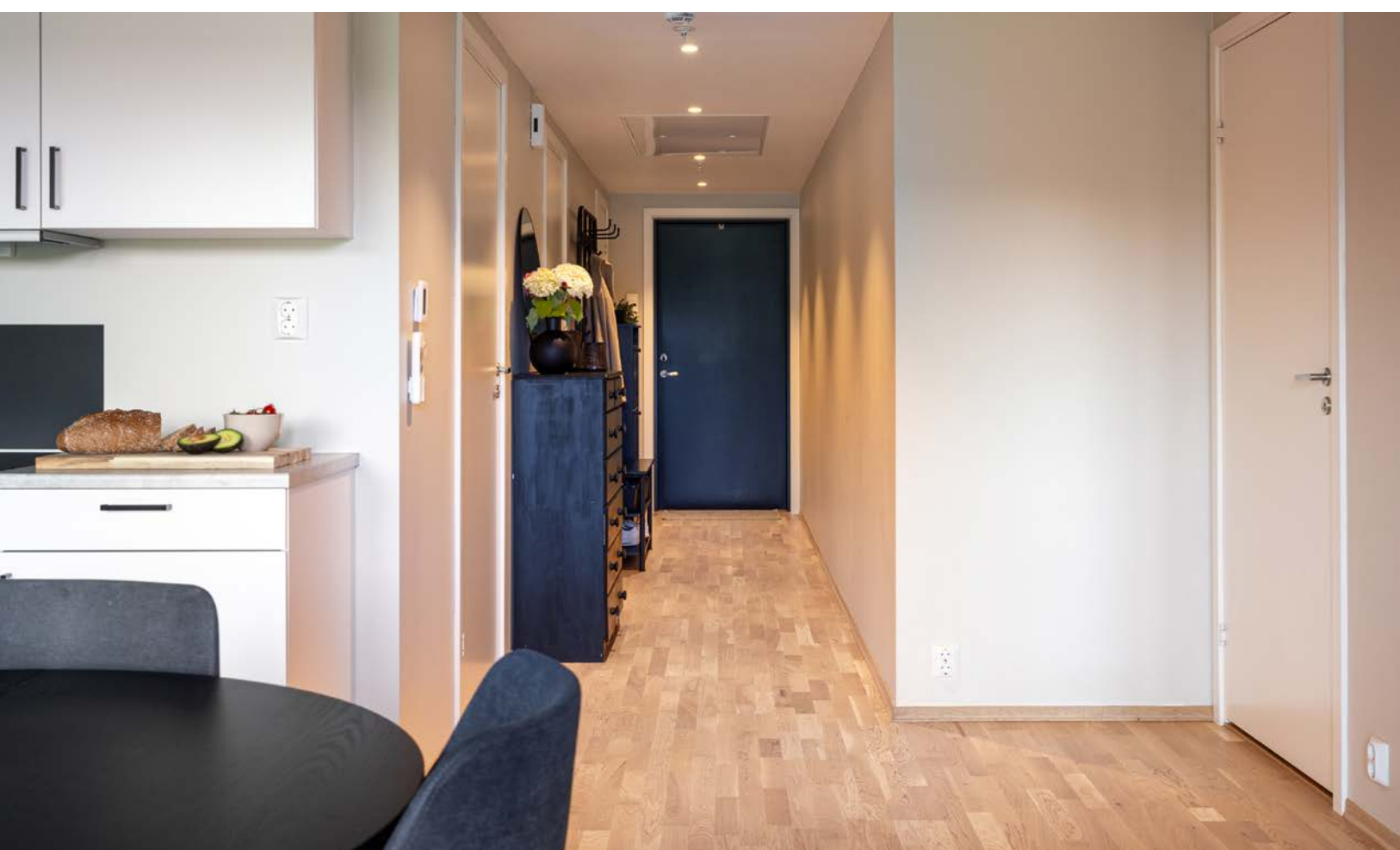
Leiligheten har et moderne og delikat bad med downlights i himlingen, grå fliser på veggene og matchende fliser på gulv med elektrisk gulvvarme.





Leiligheten har et luftig og pent soverom med lysmalte vegger, gyllent parkettgulv og listfrie overganger til hvit himling.

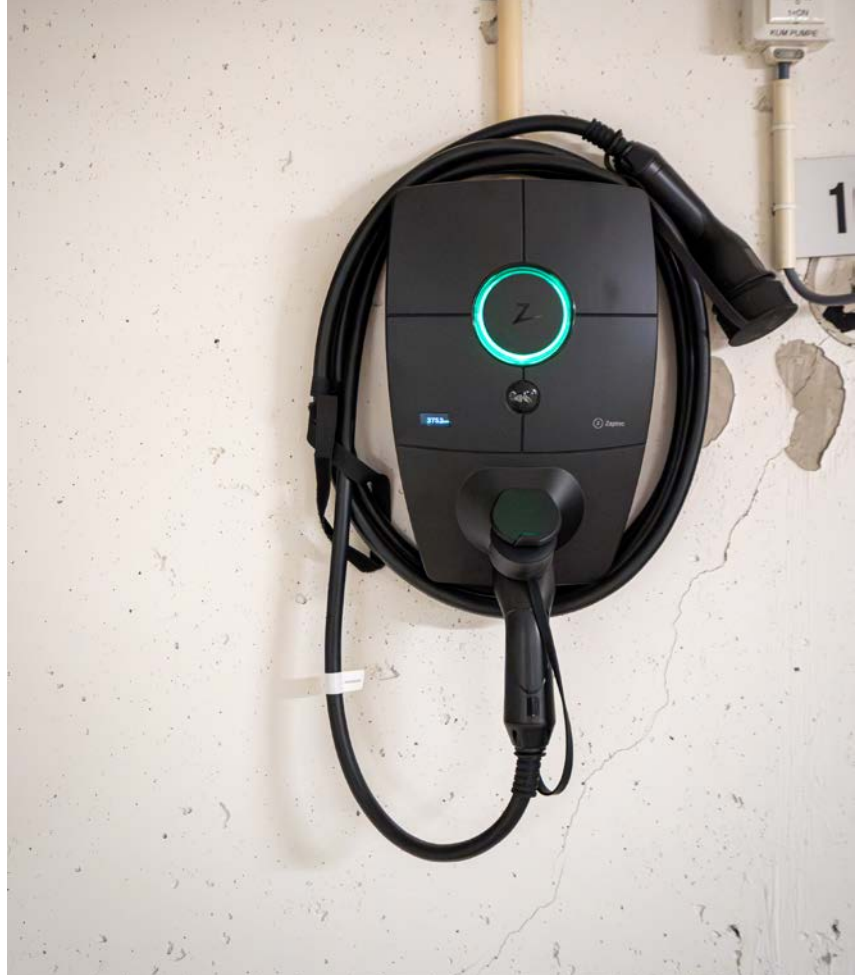




Fra allrommet er det utgang til  
en skjermet, overbygd  
markterrasse på ca. 13 kvm.



Det medfølger én garasje plass  
med elbillader.





Beliggenheten er attraktiv og sentral, med nærhet til busstopp, idrettsanlegg og butikker, samt kort vei til turområder og skiløyper.





# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                     |  |
|---------------------|--|
| Meglerfirma         |  |
| Aktiv EM Lillestrøm |  |
| Oppdragsnr.         |  |
| 1204250120          |  |

|               |
|---------------|
| Selger 1 navn |
| Tobias Wang   |

|               |  |
|---------------|--|
| Gateadresse   |  |
| Teiealleen 12 |  |

|           |        |
|-----------|--------|
| Poststed  | Postnr |
| NANNESTAD | 2030   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

4

Antall måneder

3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Eika

Polise/avtalnr.

Document reference: 1204250120

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Feil helling på rør i dusjen kom vann opp fra sluket. Fikset av utbygger på garanti

Initialer selger: TW

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Feil helling på rør i dusjen kom vann opp fra sluket. Fikset av utbygger på garanti

Arbeid utført av

Usikker på firma de brukte

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Feil helling på rør i dusjen kom vann opp fra sluket. Fikset av utbygger på garanti

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Feil helling på rør i dusjen kom vann opp fra sluket. Fikset av utbygger på garanti

Arbeid utført av

Usikker på firma

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert elbil lader i kjeller. Jobben utført av Sivert elektro

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

Document reference: 1204250120

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
☒ Nei ☐ Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1204250120

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil 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:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1204250120

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Tobias Wang    | 7dac1e4e9fe368044abfc<br>e60328fad2cd66d30b1 | 10.08.2025<br>20:29:39 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1204250120

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

# Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter  
 Teiealleen 12, 2030 NANNESTAD  
 NANNESTAD kommune  
 gnr. 27, bnr. 670, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.08.2025

Rapportdato: 21.08.2025

Oppdragsnr.: 13907-3160

Referansenummer: OJ8712

Autorisert foretak: TAKSTHUSET 1 AS

Sertifisert Takstingeniør: Eirik Kalheim

Vår ref: Eirik Kalheim



 **Taksthuset 1**  
DIN TRYGGHET

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig

Eirik Kalheim

Uavhengig Takstingeniør

ek@th1.no

988 55 334



# 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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 1. etasje i boligblokk fra 2021.

Boligen har en normal standard sett ut ifra byggeår.

Generelt oppført i trekonstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at oppbygning av yttervegger med tanke på type/mengde isolasjon etc. ikke kan sies med sikkerhet. Takstmann har ikke utført statiske beregninger av konstruksjon. Tilstands vurderingen er beskrevet i kontrollpunktene. Det oppfordres at interessenter bruker tid og setter seg inn i rapporten for å få størst mulig innsikt i boligens tilstand.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

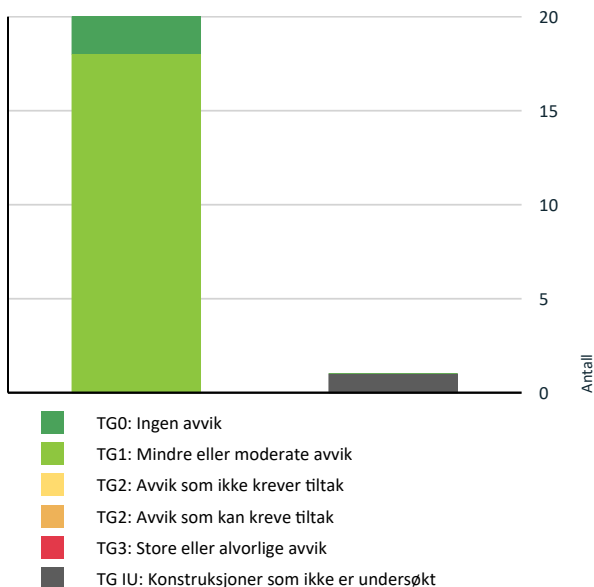
## Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer. Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirert og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

## Oppsummering av avvik

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

## Boligbygg med flere boenheter

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Fukt i tiliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

**Byggeår**  
2021

**Kommentar**  
Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Bolig

### Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

### ! TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terasse på mark med betongheller.  
Terrassen er målt til ca. M2.

## INNENDIG

### ! TG 1 Overflater

Innwendig er det gulv av parkett. Innvendige vegger og tak har malte overflater.

### ! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue/kjøkken måles det et totalt avvik i rommet på 4mm, og 2mm over en avstand på 2 meter.

### ! TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger. Dokumentert med ferdigattest.

### ! TG 1 Innvendige dører

Innwendig har boligen malte glatte dører.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: TEK 17.  
Dokumentert med ferdigattest.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt ? cm fall.  
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert/Mekanisk/ Naturlig ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

### 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til over 25mm.

### 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og membran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon og med tiluft fra dør.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG IU Fukt i tilleggse konstruksjoner

Badet er nyere enn 5 år og har dokumentert utførelse. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt hulltaking. Ved overflatesøk fra tilstøtende overflater og i våte soner er det ikke påvist unormale forhold.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 1 Vannledninger

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



### ! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

### ! TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### ! TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

### ! TG 1 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.*

*Tilstandsgraden 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.*

Elektrisk skjult anlegg med automatsikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?  
**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2021 Nyanlegg fra byggeår.**

# Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

## Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektriske anlegget.



## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen er utstyrt med varsler, håndslukker og sprinkelanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# 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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 59                            |                             |                           | 59  | 13                              |
| Kjeller        |                               | 5                           |                           | 5   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>59</b>                     | <b>5</b>                    |                           |     | <b>13</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>64</b>                     |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)       | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje | Bad, Kjøkken, Gang, Soverom, Bod |                             |                           |
| Kjeller   |                                  | Bod                         |                           |

#### Kommentar

Takhøyde stue: 2,59m.

Takhøyde bad: 2,20m.

Arealer og høyder er målt etter beste evne med håndholdt lasermåler.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtetnisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

#### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Boligen er bygget innenfor de siste 5 år.

#### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:* Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.

Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivarettatt og at dette er blokkens ansvar.

Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                               | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-------------------------------|------------|------------|
| Boligbygg med flere boenheter | 56         | 3          |

#### Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 07.8.2025 | Jo Henrik Stigen | Takstingeniør |
|           | Tobias Wang      | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde            | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|--------------------|------------------|------------|
| 3238 NANNESTAD | 27   | 670  | 0    | 6    | 731 m <sup>2</sup> | Eiendomsverdi.no | Eiet       |

#### Adresse

Teiealleen 12

#### Hjemmelshaver

Wang Tobias

#### Kommentar

Informasjon om eiendommen er hentet fra [www.eiendomsverdi.no](http://www.eiendomsverdi.no)

#### Eierandel

590 / 13192

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Teiealleen 12 ligger i et etablert boligområde i Nannestad kommune, med hovedsakelig småhusbebyggelse og begrenset trafikk. Eiendommen har gangavstand til skole, barnehage og dagligvarebutikk. Området har bussforbindelser til Gardermoen, Jessheim og Oslo. Det er kort vei til tur- og rekreasjonsområder i nærliggende skogsterreng. Beliggenheten gir praktisk tilgang til lokale fasiliteter og kollektivtransport.

### Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

### Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett. Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

### Regulering

Se kommunens planer i området.

### Om tomten

Borettslaget/sameiet eier tomten på ? m2.

### Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

### Opplysninger gitt av eier

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

Det er satt opp en levegg mot nabo på terrasse.  
Innvendige vegger i gang, stue/kjøkken er overflatebehandlet.  
Byttet håndtak på fronter og etablert sprutplate ved komfyr.

### Oppvarming av boligen

Boligen varmes opp med fjernvarme til oppvarming av radiatorer.  
Det er elektrisk varmekabler på badet.

### Byggemåte

Bygningen er etablert med grunnmur og bærende konstruksjoner av betong.  
Veggkonstruksjon med bindingsverk av tre utvendig kledd med liggende og stående trekledning.  
Taket er et flatt papptekket tak.  
Etasjeskiller av betong.  
Vinduer med 3-lags glass.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse              | Dato       | Kommentar                               | Status           | Sider | Vedlagt |
|--------------------------|------------|-----------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Ordrebekreftelse         | 14.08.2025 | Oversendt kunde i forkant av befaringen | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Egenerklæring            | 14.08.2025 |                                         | Ikke gjennomgått | 1     | Nei     |
| Godkjente byggetegninger | 14.08.2025 |                                         | Ikke gjennomgått | 1     | Nei     |
| Ferdigattest             | 14.08.2025 |                                         | Ikke gjennomgått | 1     | Nei     |
| Eier                     | 14.08.2025 | Har gitt opplysninger om boligen        | Gjennomgått      | 1     | Nei     |
| Eiendomsverdi.no         | 14.08.2025 | Offentlig informasjon                   | Gjennomgått      | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 21.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OJ8712>

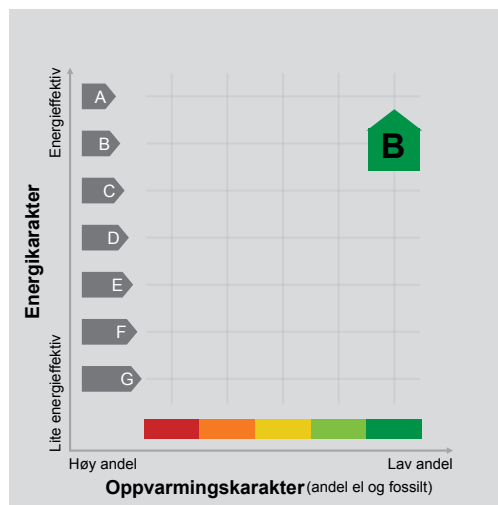
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Teiealleen 12            |
| Postnummer        | 2030                     |
| Sted              | NANNESTAD                |
| Kommunenavn       | Nannestad                |
| Gårdsnummer       | 27                       |
| Bruksnummer       | 670                      |
| Seksjonsnummer    | 6                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 300801791                |
| Bruksenhetsnummer | H0106                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-152451 |
| Dato              | 07.08.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Romerike Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Lillestrøm v/Martyna Wozniak  
Torvet 5, 2000 LILLESTRØM  
E-post: martyna.wozniak@aktiv.no

Deres ref.: 1204250120 . Vår ref.: 0930-1-06

Dato: 08.08.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Smedhagen Park 5 Boligsameie  
Organisasjonsnr: 827440752  
Seksjonseier: Wang, Tobias  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 06  
Adresse: Teiealleen 12, 2030 NANNESTAD  
Seksjonsnummer: 6  
Gnr. 27  
Bnr. 670

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 93173471.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Alle seksjonene har en garasje plass og en bod i kjeller tinglyst som tilleggsdel til boligen. Disse følger boligen ved salg (jfr. seksjonsbegjæringen). Se vedtekter punkt 1, 1-1.

### Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totalt felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 715,00,-

#### Herav:

|                       | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|-----------------------|---------------|-------------------------|
| TV/Bredbånd           | 412,00        |                         |
| Vedlikeholdsavsetning | 107,00        |                         |
| Felleskostnader       | 4 196,00      |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 219,-  
Fradragsberettigede kostnader: 0,-  
Annen formue: 31 152,-  
Gjeld: 0,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Terje Sørhuus pr. e-post: [terje.sorhuus@obos.no](mailto:terje.sorhuus@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Odd Arild Halvorsen, e-post: [smedhagen-park-5@styrommet.no](mailto:smedhagen-park-5@styrommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

## VEDTEKTER

### FOR

#### **Smedhagen Park 5 Boligsameie**

(org. nr.827 440 752)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen/seksjoneringen av sameiet.

#### **1. Navn**

##### **1-1 Navn, formål og opprettelse**

Sameiets navn er Smedhagen Park 5 Boligsameie. Boligsameiet består av 24 bolig seksjoner samt en kjeller med garasje og bod-anlegg mm., på eiendommen gnr 27, bnr 670 i Nannestad Kommune.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel, samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger inngår i bruksenheterne for bolig. Alle seksjonene har en garasjeplass og en bod i kjeller tinglyst som tilleggsdel til boligen. Disse følger boligen ved salg (jfr. seksjonsbegjæringen). Boligsameiet har egen heis til garasjekjeller, og parkeringsplasser til gjester er plassert på felles uteareal gnr. 27, bnr. 501.

Garasjekjelleren har adkomst via eiendommen til Smedhagen Park 3 & 4 Boligsameie, med gnr. 27, bnr. 668. Adkomstretten vil reguleres med en erklæring/avtale, som blir tinglyst.

Sameiet vil dele kostnader for garasjeanlegget, som er felles med Smedhagen Park 3 & 4 Boligsameie. De fleste kostnader til drift og vedlikehold som sameiene har felles, vil bli fordelt etter en brøk basert på antall seksjoner per sameie.

Sameiet plikter å dele kostnadsstruktur med Smedhagen Park 3 & 4 Boligsameie, for tekniske løsninger sameiene har felles. Dette fordeles etter en avtalt fordelingsbrøk som enten er antall seksjoner pr sameie, eller forbruk etter sameienes BRA. Fjernvarmesentralen og kommunal vannmåler står i kjelleren i Smedhagen Park 3 & 4 Boligsameie, og forbruket vil bli fordelt mellom sameiene etter sameienes BRA.

Det foreligger en tinglyst erklæring/avtale som regulerer rett til adkomst og bruk mellom sameiet og naboeiendommen med gnr. 27 og bnr. 7, og parkeringsarealet med gnr. 27 og bnr. 28. Erklæringen/avtalen regulerer rett til adkomst og bruk av parkeringsanlegg, parkeringsområder ute, lekeplassen, friområdet, fjernvarmesentralen og hovedavtale for strøm. Se vedlagte erklæring/avtale for utfyllende informasjon. Det foreligger også en tinglyst erklæring/avtale på eiendommen gnr. 27, bnr. 501, som regulerer sameiets adkomstrett til garasjen.

For fellesarealet på bakkenivå med gnr. 27, bnr. 501 kan driften bli organisert som et eget realsameie, med egne vedtekter og styre. Styret vil/skal bestå av en representant fra hvert sameie. Kostnader til drift og vedlikehold av realsameiet vil bli fordelt etter en brøk basert på antall seksjoner per sameie. Sameiet er pliktig til å overta sin andel av gnr 27 bnr 501 når området er ferdig utbygd.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). Sameiebrøkens størrelse fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom.

Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseierens felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierens felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Sameiets bygningsmasse skal forsikres samlet. Den enkelte seksjonseier må tegne egen innboforsikring.

## **2. Rettslig råderett**

### **2-1 Rettslig råderett**

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

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt.

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

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

### **2-2 P-plasser for bevegelseshemmede - HC plasser**

1 av plassene i garasjen er tilpasset bevegelseshemmede (HC-plass). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres husstand, som har behov for HC-plass, har fortrinnsrett til bruk av denne plassen.

Seksjonseiere som har en HC-plass og som ikke har behov for HC-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

Dersom noen har behov for HC-plass, skal dette behovet meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser). Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC-plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

### **2-3 Ladepunkt for EL-bil ol.**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

(3) Alle må installere samme ladesystem.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer**

#### **3-1 Rett til bruk**

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

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

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

(4) Garasje plass(er) som er knyttet til den enkelte seksjon, kan ikke overdras uavhengig av seksjonen.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som: oppsetting/montering av parabolantenne, jacuzzi/boblebad, varmepumpe, markise o.l.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol-/vindavskjerming, fliser og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

#### **3-2 Husordensregler**

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

#### **3-3 Bygningsmessige arbeider mm**

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

### **4. Vedlikehold**

#### **4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Den enkelte sameier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Sameierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive toalett, fjernvarme radiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som toalett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlinger, kraner, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), med unntak av nødvendig utskifting av isolerglass.

(3) Sameieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l.

(4) Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Sameierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre sameiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

#### **4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer fjernvarmeveksler/installasjoner felles for boligene. Taksluk og sluk på utearealer som er del av fellesarealer.

(4) Sameieren skal gi adgang til boligen slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### **5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform**

#### **5-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken (BRA) iht. seksjonsbegjæringen. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader for kabel-TV/internett fordeles likt (nytte) mellom alle seksjonene.

Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale á-konto beløp fastsatt av styret. Á-konto beløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

(3) Kostnader i forbindelse med garasjekjeller fordeles likt imellom seksjonseierne.

(4) Fjernvarme vil bli belastet den enkelte som del av ordinære felleskostnader, og fordeles etter sameiets fordelingsbrøk (BRA) iht. seksjonsbegjæringen.

(5) Alle kostnader til drift og vedlikehold fordeles etter BRA. Se pkt. 1-1 for kostnader sameiet har felles med Smedhagen Park 3 & 4 Boligsameie.

#### **5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning

besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **5-3 Heftelsesform**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

## **6. Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg**

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

### **6-3 Fravikelse**

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én styreleder og to andre medlemmer, og med en til to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

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

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

### **7-2 Styremøter**

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

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

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

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

### **7-3 Styrets oppgaver**

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

#### **7-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

#### **7-5 Inhabilitet**

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

#### **7-6 Styrets representasjonsadgang**

(1) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

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

### **8. Årsmøtet**

#### **8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

#### **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

#### **8-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

#### **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets årsberetning
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **8-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

#### **8-6 Møteledelse og protokoll**

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### **8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
- (2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

#### **8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

#### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

#### **8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder**

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

#### **8-12 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

#### **9. Forholdet til eierseksjonsloven**

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

#### **10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer**

Inntil sameiet er etablert, har utbygger rett til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte. Det vil bli inngått forretningsføreravtale med BORI. I tillegg inngås heisavtale, avtale med leverandør av TV og bredbåndssignaler, serviceavtale på ventilasjon, forsikringsavtale for sameiet. Hensikten er å sikre at sameiet er i full drift fra innflyttingstidspunktet. Noen av disse punktene kan inneholde bindingstid

## HUSORDENSREGLER FOR SMEDHAGEN PARK 5 BOLIGSAMEIE

Styret har i henhold til vedtektene for Sameiet Smedhagen Park 5 utarbeidet ordensregler. Alle beboere plikter å holde seg oppdatert på gjeldene husordensregler.

### § 1. INNLEDNING

Ordensreglenes formål er å skape et godt miljø for beboerne i sameiet.

- Ordensreglene gjelder for alle beboere i sameiet, herunder alle husstandsmedlemmer og andre som benytter seksjonseierens leilighet (leietakere).
- Seksjonseier er ansvarlig for å videreformidle husordensregler til leietakere ved utleie, samt å informere evt. megler om eksisterende husordensregler og vedtekter ved salg av seksjonen.
- Eier av seksjonen er forpliktet til å overlevere alle nøkler og portåpnere til garasjen, ved salg av seksjonen.
- Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.
- Eventuelle klagesaker skal sendes skriftlig til styret: smedhagenpark5@gmail.com

### § 2. FELLESAREAL

Fellesareal omfatter ganger, svalganger, trapper, heis, uteareal, søppelcontainere, inngangsparti og garasje.

- Det skal ikke kastes avfall eller annet på eiendommens fellesareal. Det er alles ansvar å medvirke til at eiendommen holdes velstelt og ryddig. Reklame/uønsket post kan enkelt avbestilles ved lapp inni postkassens venstre hjørne.
- Inngangsdøren skal til enhver tid være låst.
- Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i fellesarealer da disse er rømningsveier, og det vil hindre vasking og alminnelig ferdsel.
- Sykler skal plasseres i privat bod.
- Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal og garasje er ikke tillatt.
- Røyking i garasje samt innvendige fellesarealer er ikke tillatt.
- Alle postkasser skal være merket med navn. Det er ikke tillatt å skrive på selve postkassen med tusj el.l., håndskrevne lapper vil bli fjernet.

### § 3. BALKONGER OG TERRASSER

- Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra balkongene. Blomsterkasser henges på innsiden av balkongene. Sameieren har ansvar for å sikre løse gjenstander på sin balkong slik at dette ikke ved værforandringer kan føre til skade på personer eller andres eiendom.
- Det er ikke tillatt å endre på balkonger og terrassers utseende, herunder sette opp levegger eller andre installasjoner uten forutgående godkjenning fra styret.
- Markiser/screens skal være ensfarget i svart farge
- Risting av tepper er forbudt utfor balkong rekkverk. Tørring av tøy bør skje uten at det er til sjenanse for naboer, dvs. ikke heng tøy over gelender på terrassene.
- Det er tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill så sant dette blir gjort i henhold til brannforskrifter. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt på balkong grunnet brannfare.
- Det er ikke tillatt å montere egne parabolantennor. Styret har inngått avtale med Telenor om leveranse av bredbånd og kabel TV til sameiet. Den enkelte seksjonseier kan gjøre endringer i grunnavtalen gjennom avtale med Telenor.
- Det er ikke tillatt å kaste sigaretter, snus, plantejord eller lignende fra verandaen slik at naboens eiendom forsøples.

#### § 4. RO OG ORDEN

Etter kl. 23:00 skal det være ro i leilighetene.

- Avspilling av musikk må avpasses slik at det ikke sjenerer de øvrige beboerne.
- Skal man ha selskap må naboene varsles i god tid. Kl 23.00 er like fullt gjeldende angående tidspunkt for ro.
- Håndverksmessige arbeider innenfor egen leilighet skal fortrinnsvis skje i tiden kl. 07.00 – 20.00 på hverdager, lørdager kl. 10.00 – 18.00. Ingen støy eller sjenanse på søndager og helligdager. Ved nødvendig arbeid utenfor disse tider skal naboer gis melding om dette i god tid.
- Ved gjentatte brudd på husordensreglene henvises det til vedtektenes punkt 6 Mislighold og fravikelse.

#### § 5. HUSDYRHOLD

- Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere med støy.
- Hund skal alltid føres i bånd på sameiets fellesarealer.
- Alle ekskrementer fra dyr skal fjernes. Det er ikke tillatt å la hunden gjøre fra seg i felles beplantingsområde og garasje.
- Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og svalganger, da fuglemat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

#### § 6. SØPPELHÅNDTERING

- Husholdningsavfall: Alt søppel skal pakkes godt inn og kastes i egnede søppelsjakter utenfor blokken. Det må ikke kastes spesialavfall i søppelsjaktene. Det er egne sjakter for mat/restavfall, papir og plast.
- Øvrig avfall: Alt øvrig avfall, herunder glass og farlig avfall, skal av den enkelte beboer enten bringes til nærmeste miljøstasjon, eller til kommunens gjenvinningsstasjon.
- Gjensatt søppel, store gjenstander eller tetting av sjakter kan medføre gebyr.

#### § 7. MELDEPLIKT

- Beboere plikter å underrette styre om lekkasjer, skader, mangler o.l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig. Alle beboere oppfordres i å holde øye med fasade utenfor egen bolig, henholdsvis ved inngangsparti og balkonger. Ved oppdagelse av eventuelle forandringer i fasaden, må styret kontaktes omgående.
- Ved innbrudd eller tyveri bes det om at beboer melder i fra til styret.
- Ved eventuell forsikringssak meldes det også fra til politiet og forsikringsselskapet.

#### § 8. PARKERING/GJESTEPARKERING I GARASJE

- Det er ikke tillatt å parkere flere biler enn det man har oppstillingsplass for i garasjen.
- Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser.
- Det er ikke tillatt å sette fra seg dekk eller andre gjenstander i garasjen. Gjenstandene kan bli fjernet uten varsel.
- Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker i garasjen.
- Gjesteparkeringsplassene er ment for midlertidig parkering for gjester. Det er ikke tillatt for beboere i sameiet å parkere permanent på disse plassene. Det kan bli foretatt kontroll med hvilke biler som står på gjesteparkeringsplassene.
- Garasjeplass kan leies ut til andre beboere i sameiet gjennom en privat avtale. Styre må underrettes om dette.
- Ladepunkt for elektrisk kjøretøy kan installeres på ordinære parkeringsplasser. Installasjon skal gjøres av autorisert installatør og bekostes i det fulle av seksjonseier som disponerer parkeringsplassen. Det anbefales å ta kontakt med styret da det må installeres samme ladesystem.

#### § 9. LEILIGHETER

- Det skal ikke kastes annet enn toalettpapir i toalettet. Ikke tøm matfett/matolje i vask/toalett da dette vil medføre tilstopping av avløpsrørene.
- Filter til balansert ventilasjonsanlegg må byttes en gang pr. år .

#### § 10. BOD

- Det er ikke tillatt å koble seg til det elektriske anlegget i fellesarealer.
- Det er ikke tillatt å oppbevare brennbart eller eksplosivt materiale i boder, som eksempelvis drivstoff eller propan (gass til grill).

#### § 11. ENDRINGER AV HUSORDENSREGLER

- Styret er av sameiermøtet gitt fullmakt til å justere/korrigere husordensreglene dersom dette er nødvendig for eiendommens ivaretagelse og beboernes trivsel.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                                                                                                                                                              |                              |              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------|
|  <b>NANNESTAD</b><br>KOMMUNE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |               | <b>Ferdigattest</b><br>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: 21/16153                                                                                                                                               |                              |              |
| Ansvarlig søker:<br>Byggesak Norge AS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               | Tiltakshaver:<br>Nannestad Eiendom Utvikling AS                                                                                                              |                              |              |
| <b>FERDIGATTEST ER GITT FOR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                                                                                                                                                              |                              |              |
| Adresse:<br>Teiealleen 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |               | Gårdsnr.<br>27                                                                                                                                               | Bruksnr.<br>670<br>(tidl. 7) | Festenr.<br> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |               |                                                                                                                                                              |                              |              |
| Tiltakets/byggets art<br>oppføring av boligblokk - Smedhagen Park - byggetrinn 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |               |                                                                                                                                                              |                              |              |
| <b>Vedtaksdato</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>SaksID</b> | <b>Delegert saksnr</b>                                                                                                                                       |                              |              |
| 03.06.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 21/2285       | 21/160                                                                                                                                                       |                              |              |
| <b>Dato for søknad om ferdigattest:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |               | 31.05.2021                                                                                                                                                   |                              |              |
| Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |               |                                                                                                                                                              |                              |              |
| <b>Merknader:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.</li> <li>- 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.</li> <li>- Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).</li> </ul> |               |                                                                                                                                                              |                              |              |
| <b>Sted</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Dato</b>   | <b>Underskrift</b>                                                                                                                                           |                              |              |
| Nannestad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 03.06.2021    | Elisabeth Mo Wroldsen<br>fagansvarlig byggesak<br><i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>                    |                              |              |



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 930

Smedhagen Park 5 Boligsameie

## Velkommen til årsmøte i Smedhagen Park 5 Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Nannestad Ungdoms skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Årsmøte Smedhagen Park 5 Boligsameie

Sted: Nannestad Ungdomsskole - Torsdag 18/4/2024 kl. 18:00

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. valg av nytt styre

Med vennlig hilsen,

Styret i Smedhagen Park 5 Boligsameie

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Terje Sørhuus foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. ÅRSMELDING 2023.pdf

2. 5202 2023 Årsoppgjør (5).pdf

3. 5202 2023 Revisjonsberetning.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 48.000,-

Styrets innstilling

Dagens styrehonorar på Kr. 24000,- ligger langt under det som normalt for styrehonorarer i sameier. Styret bruker mye tid på styrearbeidet med diverse oppfølginger og regnskap. Det er derfor anmodning fra styret om en økning av honoraret med Kr. 2000,- pr. enhet, til da Kr. 48.000,-.

## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til Kr. 48.000,--

---

Sak 7

### valg av nytt styre

Sittende styret ønsker å ta gjenvalg for ny periode.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 odd arild halvorsen-styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som odd arild halvorsen-styreleder:

- Odd Arild Halvorsen

**Valg av 1 lisbeth.w.kjønstad-styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som lisbeth.w.kjønstad-styremedlem:

- Lisbeth Wenche Kjønsstad

**Valg av 1 asbjørn ristesund-styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som asbjørn ristesund-styremedlem:

- Asbjørn Ristesund

**Valg av 1 espen skjennum- varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som espen skjennum- varamedlem:

- Espen Skjennum
-

## **Smedhagen Park 5 Boligsameie STYRETS ÅRSMELDING 2023**

### **TILLITSVALGTE**

Styret har i perioden bestått av:

|                           |                       |                         |
|---------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Styreleder                | : Odd Arild Halvorsen | (valgt for 2 år i 2022) |
| Styremedlem               | : Lisbeth W.Kjønstad  | (valgt for 2 år i 2022) |
| Styremedlem               | : Asbjørn Ristesund   | (valgt for 2 år i 2022) |
| Varamedlemmer til styret: |                       |                         |
|                           | : Espen Skjennum      | (valgt for 1 år i 2023) |
| Valgkomite:               | : Jelena Krunic       | (valgt for 1 år i 2023) |
|                           | : Maja Holm Larsen    | (valgt for 1 år i 2023) |

### **SELSKAPSFORMASJON**

Smedhagen Park 5 Boligsameie ble stiftet 07.06.2021 og har organisasjonsnummer 827440752

Sameiet består av 24 boligseksjoner, fordelt på 1 bygning med adresse Teiealleen 12, 2030 Nannestad

Eiendommen har gnr 27, bnr 670 i Nannestad kommune.

Garasjekjeller har adkomst via eiendommen til Smedhagen Park 3 &4 Boligsameie med gnr.27/Bnr 668, sameiet deler kostnader til drift og vedlikehold som sameiene har felles fordelt etter brøk basert på antall seksjoner, eller etter sameienes BRA

Det foreligger en tinglyst erklæring/avtale som regulerer rett til adkomst og bruk mellom sameiet og naboeiendommene med Gnr. 27/Bnr7 og parkeringsarealet med Gnr 27/Bnr 28, erklæringen regulerer rett til adkomst og bruk av parkeringsanlegg, parkeringsområder ute, lekeplassen, friområdet, fjernvarmesentralen/vannmåler og hovedavtale for strøm.

Felles parkeringsplasser til gjester er plassert på felles uteareal gnr.27/Bnr 501, driften blir organisert som et eget realsameie med egne vedtekter/styre så snart naboeiendommene er ferdig utbygd.

Forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning AS fra 1.januar 2024  
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

## STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 møter og en rekke telefonkontakter, og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Skifte av forretningsfører til Obos Eiendomsforvaltning AS
- Skifte av forsikringsselskap fra Fremtind til Gjensidige
- Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader
- Besvare henvendelser fra beboere
- Oppfølging av serviceavtaler

Av andre større saker kan nevnes:

- Vi har fremdeles hatt utfordring med store vannansamlinger i garasjeanlegget, da især ved mye snøfall som medfører at biler drar snø inn i garasjen. Det er ikke montert sluk i gulvene, noe som er normalt ved nyere bygg. Montering av sluk ville i så fall bl.a. krevet montering av oljeutskiller og er meget kostbart. Styret utfører oppsuging av vann jevnlig. Det er også satt opp oppslag med anmodning om at beboere bør børste av snø fra bilene før de kjører inn i garasjeanlegget, dette for å unngå unødvendig smeltevann.
- Vi jobber fremdeles med reklamasjon på heisen vår som har hatt og har mange drifts-stopper. TKS heis feilsøker og jobber kontinuerlig med å finne ut av hva disse stoppene skyldes.
- Vi har fremdeles utfordringer med korrekt avlesing av vannmåler til vårt sameie i og med at det er ett felles inntak til både Smedhagen 3 og 4 Boligsameie og Smedhagen Park 5 Boligsameie. Det ble montert 2 målere som skulle gjøre det mulig for oss å lese av vårt forbruk, imidlertid viste det seg at det manglet en måler for at avlesingen skulle være korrekt. Dette er nå montert, og vi overvåker nå med månedlige avlesninger for å sjekke at dette blir korrekt fremover.
- Etter problemer og dårlig service fra vår tidligere forretningsfører Bori AS ble det besluttet at vi skulle se på alternativer. Vi havnet på Obos Eiendomsforvaltning AS som vår nye forretningsfører med oppstart fra 1. Januar 2024. All informasjon til beboere vil bli lagt ut og sendt ut fra OBOS sin infokanal Vibbo.no, denne kan dere også laste ned som app på

mobilen og holde dere oppdatert om ting som skjer. Dette vil si at vi ikke lenger vil sende ut infoskrivet Teieposten. På Vibbo kan dere også legge ut oppslag og sende meldinger til styret

- Styrets nye e-mail adresse er: [smedhagen-park-5@styrerrommet.no](mailto:smedhagen-park-5@styrerrommet.no)
- Det er ikke planlagte noen store kjente vedlikeholdsarbeider de nærmeste årene

Andre saker:

- Vi utførte vår—dugnad i mai 2023 og dette vil vi også arrangere kommende vår. I kombinasjon med litt bevertning er dette også en fin måte å komme i kontakt og bli kjent med andre beboere.
- Skifte av ventilasjons-filter. Styret sørget for innkjøp og skiftet ventilasjonsfiltre i alle leilighetene sommeren 2023. Det er av stor viktighet at disse blir skiftet regelmessig for å unngå feil og drifts-stans av ventilasjonsanlegget. Vi vil sørge for kollektivt innkjøp av ventilasjonsfilter og skifte av disse hvert år. Kostnaden for selve filteret vil bli belastet den enkelte beboer.
- I juli måned opplevde vi en større vannlekkasje i garasjeanlegget som skyldes at røropplegg i tak ikke tok unna vannmengden vi opplevde ved styrtregn med store nedmørsmengder. Mye skyldes også at de kommunale kummene utendørs heller ikke er dimensjonert for så store vannmengder ved styrtregn .Dette medførte at rør i tak sprakk og vann fosset ned i garasjen. Nedfallsrøret fra tak er nå festet litt bedre, vi håper dette holder slik at vi unngår lignende tilfeller.

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

Styret kan kontaktes på telefon 90132746

e-post : [smedhagen-park-5@styrerrommet.no](mailto:smedhagen-park-5@styrerrommet.no)

## **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

## **HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)**

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for sameiet for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i sameiet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

## **VAKTMESTERTJENESTE**

Sameiet har avtale med Løken Gård om vaktmestertjeneste.

## **RENHOLD**

Løken Gård er engasjert til å vaske fellesarealene.

## **PARKERING**

Sameiet har 24 parkeringsplasser i egen garasjekjeller merket med leilighetsnummer på hver plass, samt 1 bod til hver enhet som er tinglyst som tilleggsdel til boligen ved salg. Det er montert infrastruktur til el-bil lading i garasjen. Det er kun lov til å montere Zaptec elbil ladere, disse må monteres og tilkobles vår felles infrastruktur, ladere samt tilkobling må den enkelte beboer selv bekoste. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon og bestilling. Lading vil foregå via sameiets felles strømmåler. Forbruket belastes den enkelte eier av lader ved oppkobling via sameiets felles ladesystem/betalingsløsning Charge 365.

## **NØKLER**

Nøkler til inngangsdør til blokken kan fås ved henvendelse til styret og må betales av den enkelte. Nøkler til selve leilighetene er ikke systemnøkkel og kan bestilles direkte av låsesmed /nøkkelfiler

## **UTLEIE**

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, har seksjonseiere plikt til å registrere sine leietakere og kontaklinformasjon til styret.

## **BRANNSLUKKINGSUTSTYR**

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

## **KABEL-TV / BREDBÅND**

### **Telenor Norge AS**

Tjenesten(e) leveres av Telenor. Servicetelefon 915 09000 er betjent på hverdager mellom kl. 0800-2000, lørdag kr. 0900-1700 og søndag kl. 1000-1500. Chat med Telmi, Telenors chattende robot, døgnet rundt. Se [www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/](http://www.telenor.no/privat/kundeservice/kontakt/) for mer informasjon.

kabel-tv-dekoder eller annet utstyr skal stå igjen i boligen ved flytting.

## **ENERGIMERKING**

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## **FORSIKRINGER**

### **Bygninger**

Sameiets eiendom, bygning m.m er forsikret i Gjensidige Forsikring AS, polise nr 93173471

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig og ikke selvforskyldt. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

For å melde skade til Gjensidige skal dette sendes inn via Obos forsikringsavdeling på e-post: [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no) eller tlf 22868398. Alle forsikrings-saker som skal gå på sameiets forsikring skal godkjennes av styret.

Godkjent av styret, den 22/2/2024

## **Årsoppgjør 2023**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2023

Smedhagen Park 5 Boligsameie  
Alle beløp i NOK

|                                        | Note | Regnskap 2023    | Regnskap 2022    | Budsjett 2023    | Budsjett 2024    |
|----------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Inntekter</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Felleskostnader                        | 1    | 1 283 558        | 1 128 260        | 1 244 506        | 1 287 706        |
| Annen driftsinntekt                    | 2    | 30 744           | 58 016           | 28 800           | 36 000           |
| <b>Sum driftsinntekter</b>             |      | <b>1 314 302</b> | <b>1 186 276</b> | <b>1 273 306</b> | <b>1 323 706</b> |
| <b>Kostnader</b>                       |      |                  |                  |                  |                  |
| Lønnskostnad                           | 3    | 27 384           | 27 384           | 27 384           | 27 384           |
| Konsulenttjenester                     | 4    | 63 643           | 66 893           | 67 700           | 86 750           |
| Rep og vedlikehold                     | 5    | 85 750           | 87 754           | 180 300          | 202 500          |
| Forsikringer                           |      | 43 140           | 39 936           | 40 000           | 46 000           |
| Kommunale avgifter og eiendomsskatt    | 6    | 318 524          | 250 550          | 318 000          | 335 000          |
| Energi og fyring                       | 7    | 270 793          | 345 108          | 300 000          | 235 000          |
| Kabel-TV og telefoni                   | 8    | 120 450          | 105 058          | 118 656          | 120 960          |
| Driftskostnader                        | 9    | 147 331          | 148 664          | 150 000          | 161 000          |
| Andre driftskostnader                  | 10   | 42 793           | 43 618           | 23 500           | 46 400           |
| <b>Sum driftskostnader</b>             |      | <b>1 119 808</b> | <b>1 114 966</b> | <b>1 225 540</b> | <b>1 260 994</b> |
| <b>Driftsresultat før finansposter</b> |      | <b>194 493</b>   | <b>71 311</b>    | <b>47 766</b>    | <b>62 712</b>    |
| <b>Finansielle poster</b>              |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekt                          |      | 2 064            | 419              | 0                | 0                |
| <b>Sum finansposter</b>                |      | <b>2 064</b>     | <b>419</b>       | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Årsresultat</b>                     |      | <b>196 558</b>   | <b>71 730</b>    | <b>47 766</b>    | <b>62 712</b>    |
| Overført til annen egenkapital         | 11   | 170 202          | 71 730           | 0                | 0                |
| Overført til/fra vedlikeholdsfond      | 11   | 26 356           | 0                | 0                | 0                |
| <b>Sum disponering</b>                 |      | <b>196 558</b>   | <b>71 730</b>    | <b>0</b>         | <b>0</b>         |

Resultatrapport 2023 for Smedhagen Park 5 Boligsameie

## Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613278089  
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn              | Adresse                    |
|-----------------|-------------------|----------------------------|
| 964950202       | NANNESTAD KOMMUNE | Postboks 3, 2031 NANNESTAD |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato / Orgnr | Navn                           | Bruksenhe | Adresse                       |
|---------------------|--------------------------------|-----------|-------------------------------|
| 995272636           | NANNESTAD EIENDOM UTVIKLING AS |           | Finstadhagan 17, 1930 AURSKOG |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr  | Gnr | Bnr |
|------|-----|-----|
| 3036 | 27  | 670 |

## Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk  | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|-------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 1   | 643 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 2   | 392 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 3   | 392 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 4   | 392 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 5   | 601 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 6   | 590 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 7   | 596 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 8   | 643 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 9   | 392 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 10  | 392 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 11  | 392 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 12  | 601 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 13  | 591 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 14  | 596 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 15  | 643 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 16  | 392 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 17  | 392 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 18  | 392 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 19  | 601 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |



01.06.2021 07:37

Side 1 av 2

## Melding til tinglysing

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk  | Formålskode  | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|-------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 20  | 591 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 21  | 596 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 22  | 888 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 23  | 888 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |
| 3036 | 27  | 670 | 0   | 24  | 596 / 13192 | Boligseksjon | Ja                    | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

25 MARS 2021

## Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvisenten (kommunen)                                                                                                                                                                                                                     |         |                                     |                                                   |       |                                           |               |                                  |                             |          |                          |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------|---------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------|---------------|----------------------------------|-----------------------------|----------|--------------------------|----------------|------|---------|---------------|----------------|------|---------|---------------|----------------|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.                                                                                                                                                                                 |         |                                     |                                                   |       |                                           |               |                                  |                             |          |                          |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| Kommunens navn<br>NANNESAD                                                                                                                                                                                                                            |         |                                     | Kommunens adresse<br>TRIEALLEEN 31, 2030 NANNESAD |       |                                           |               | Kontaktperson<br>Bjørn A. NORDAL |                             |          |                          |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| 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<br>Nannestad Eiendom Utvikling AS                                                                                                                                                                                                                |         |                                     | Fødselsnr./Org.nr.<br>995 272 636                 |       | E-postadresse<br>jorn@fundamentgruppen.no |               |                                  |                             |          |                          |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| Adresse<br>Finstadhagen 17                                                                                                                                                                                                                            |         |                                     | Postnummer<br>1930                                |       | Poststed<br>Aurskog                       |               |                                  | Telefonnummer               |          |                          |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| 2. Opplysninger om eiendommen                                                                                                                                                                                                                         |         |                                     |                                                   |       |                                           |               |                                  |                             |          |                          |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| Kommunenr.<br>3036                                                                                                                                                                                                                                    |         | Kommunens navn<br>Nannestad Kommune |                                                   |       | Gårdsnr.<br>27                            |               | Bruksnr.<br>670                  |                             | Festenr. |                          |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| 3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e))                                                                                                                                                                                                    |         |                                     |                                                   |       |                                           |               |                                  |                             |          |                          |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)                                                                                                                                                                                                                      |         |                                     | Navn                                              |       |                                           |               |                                  | Eierandel (oppgis som brøk) |          |                          |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| 995 272 636                                                                                                                                                                                                                                           |         |                                     | Nannestad Eiendom Utvikling 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.                                           |         |                                     |                                                   |       |                                           |               |                                  |                             |          |                          |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| <b>Seksjonsnummer</b>                                                                                                                                                                                                                                 |         |                                     |                                                   |       |                                           |               |                                  |                             |          |                          |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| <b>Seksjonens formål</b><br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring                                                                                              |         |                                     |                                                   |       |                                           |               |                                  |                             |          |                          |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| <b>Sameiebrøk (teller)</b><br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.                                                                                   |         |                                     |                                                   |       |                                           |               |                                  |                             |          |                          |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| <b>Tilleggsareal</b><br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>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       | 643                                 | B                                                 | 13    | B                                         | 591           | B                                | 25                          |          |                          |                | 37   |         |               |                | 49   |         |               |                |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                     | B       | 392                                 | B                                                 | 14    | B                                         | 596           | B                                | 26                          |          |                          |                | 38   |         |               |                | 50   |         |               |                |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                     | B       | 392                                 | B                                                 | 15    | B                                         | 643           | B                                | 27                          |          |                          |                | 39   |         |               |                | 51   |         |               |                |
| 4                                                                                                                                                                                                                                                     | B       | 392                                 | B                                                 | 16    | B                                         | 392           | B                                | 28                          |          |                          |                | 40   |         |               |                | 52   |         |               |                |
| 5                                                                                                                                                                                                                                                     | B       | 601                                 | B                                                 | 17    | B                                         | 392           | B                                | 29                          |          |                          |                | 41   |         |               |                | 53   |         |               |                |
| 6                                                                                                                                                                                                                                                     | B       | 590                                 | B                                                 | 18    | B                                         | 392           | B                                | 30                          |          |                          |                | 42   |         |               |                | 54   |         |               |                |
| 7                                                                                                                                                                                                                                                     | B       | 596                                 | B                                                 | 19    | B                                         | 601           | B                                | 31                          |          |                          |                | 43   |         |               |                | 55   |         |               |                |
| 8                                                                                                                                                                                                                                                     | B       | 643                                 | B                                                 | 20    | B                                         | 591           | B                                | 32                          |          |                          |                | 44   |         |               |                | 56   |         |               |                |
| 9                                                                                                                                                                                                                                                     | B       | 392                                 | B                                                 | 21    | B                                         | 596           | B                                | 33                          |          |                          |                | 45   |         |               |                | 57   |         |               |                |
| 10                                                                                                                                                                                                                                                    | B       | 392                                 | B                                                 | 22    | B                                         | 888           | B                                | 34                          |          |                          |                | 46   |         |               |                | 58   |         |               |                |
| 11                                                                                                                                                                                                                                                    | B       | 392                                 | B                                                 | 23    | B                                         | 888           | B                                | 35                          |          |                          |                | 47   |         |               |                | 59   |         |               |                |
| 12                                                                                                                                                                                                                                                    | B       | 601                                 | B                                                 | 24    | B                                         | 596           | B                                | 36                          |          |                          |                | 48   |         |               |                | 60   |         |               |                |
| Sum tellere:                                                                                                                                                                                                                                          |         |                                     |                                                   | 13192 |                                           | Nevner =      |                                  |                             |          | 13192                    |                |      |         |               |                |      |         |               |                |
| Dato<br>22.03.2021                                                                                                                                                                                                                                    |         |                                     |                                                   |       |                                           |               |                                  |                             |          | Innsenderens underskrift |                |      |         |               |                |      |         |               |                |

### 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, festgrunn 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:

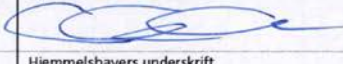
- ☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom eller
- ☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig, eller
- ☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato  
22.03.2021

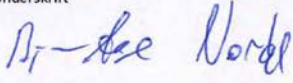
Innsenderens underskrift

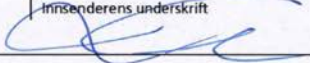
| 8. Vedlegg som skal følge søknaden |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a)                                 | Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene                                                                                                                                       |
| b)                                 | Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig                                                                                                                   |
| c)                                 | Sameiets vedtekter                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| d)                                 | Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal                                                                                                                                                                                                                          |
| e)                                 | Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon |
| f)                                 | Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur                                                                                                                |
| g)                                 | Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.                                                                                                                                                                       |

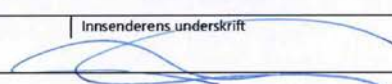
| 9. Innsendte plantegninger          |                                                                                                                    |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | 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 |
| Jessheim, 22.03.2021 |  | Terje Gjeisklid                |
| Sted og dato         | Hjemmelshavers underskrift                                                        | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato         | Hjemmelshavers underskrift                                                        | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato         | Hjemmelshavers underskrift                                                        | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato         | Hjemmelshavers underskrift                                                        | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato         | Hjemmelshavers underskrift                                                        | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato         | Hjemmelshavers underskrift                                                        | Gjenta navn med blokkbokstaver |

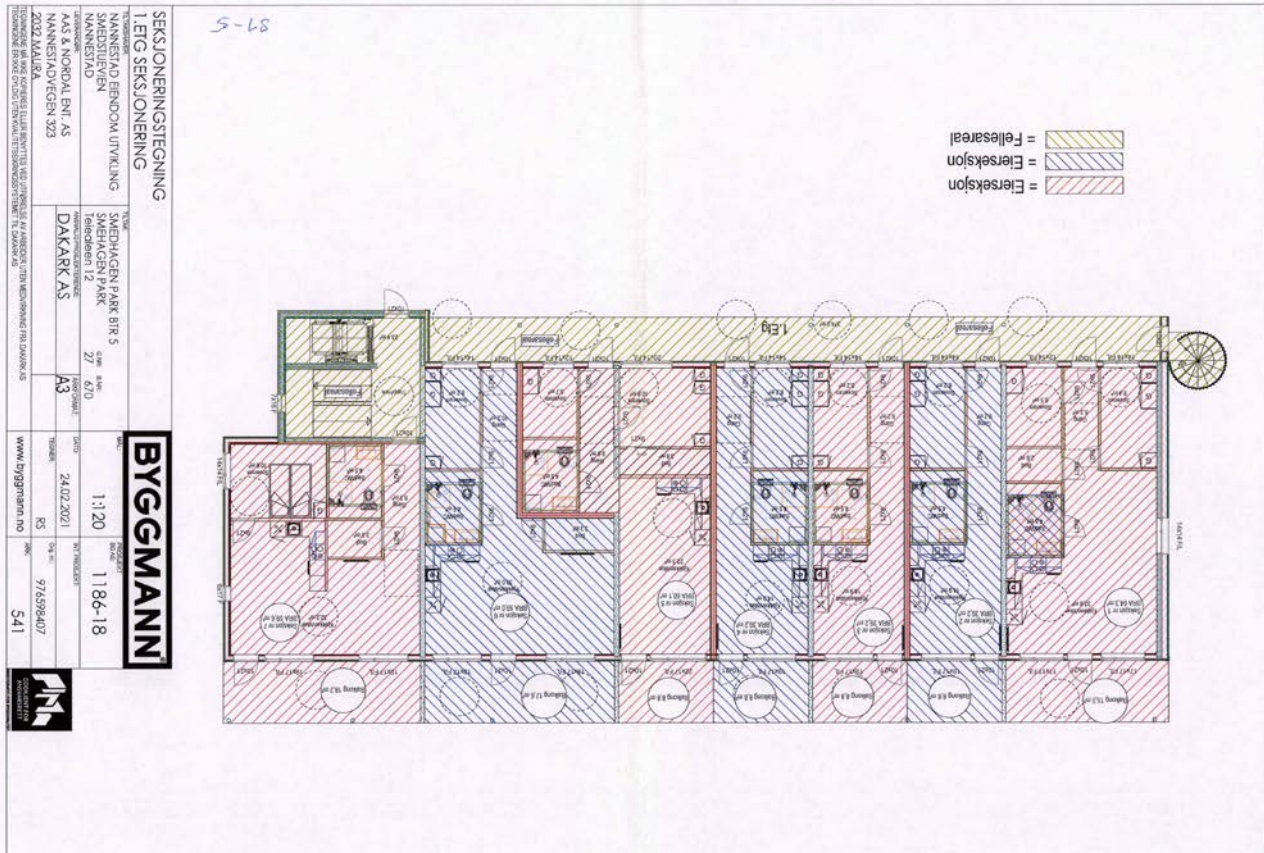
| 11. Kommunens saksbehandling |                                                                                                               |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a)                           | <input type="checkbox"/> Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler          |
| b)                           | <input checked="" type="checkbox"/> Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av) |

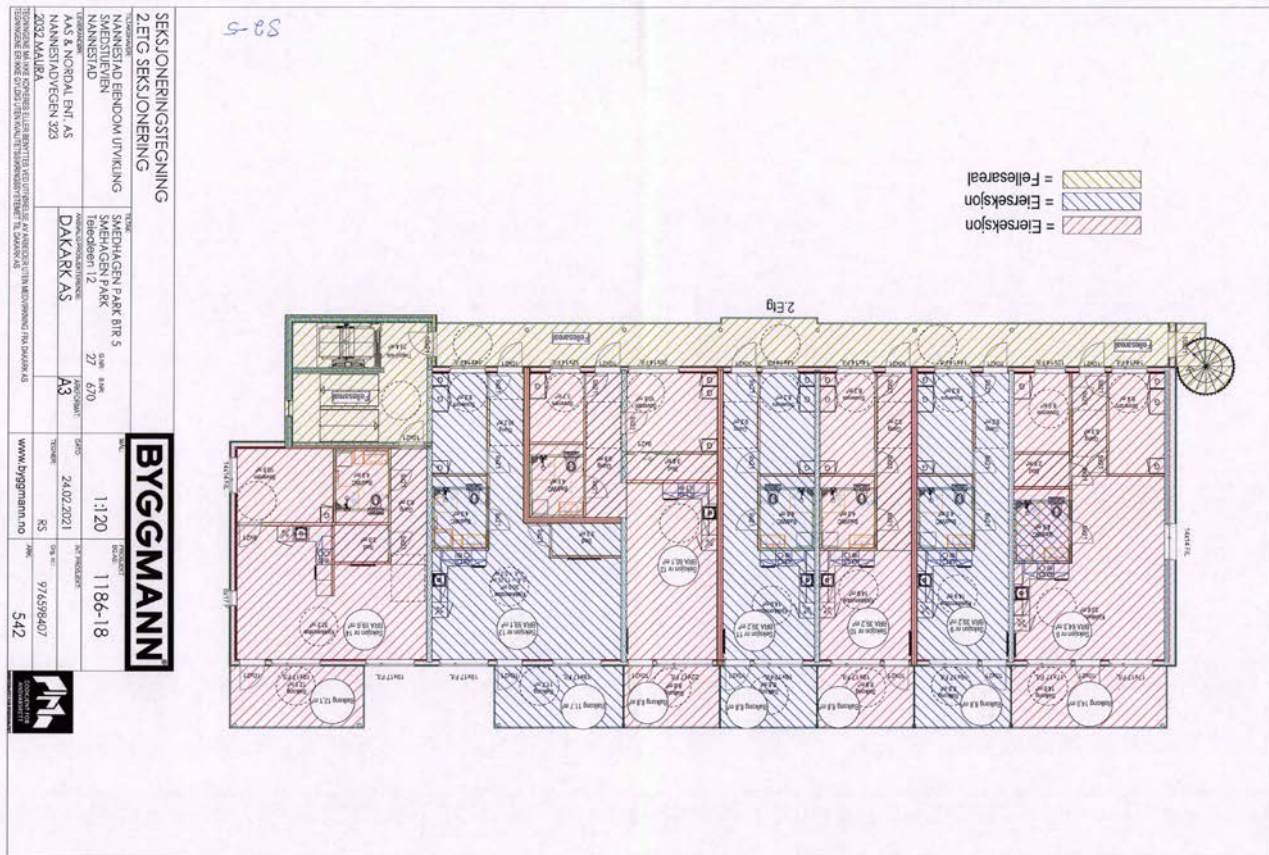
| 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut): |                                                                                     |                                                                                                                                                      |          |          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| Kommunenr.                                                                        | Kommunens navn                                                                      | Gårdsnr.                                                                                                                                             | Bruksnr. | Festenr. |
| 3036                                                                              | NANNESTAD                                                                           | 27                                                                                                                                                   | 670      |          |
| Dato                                                                              | Underskrift                                                                         | Stempel                                                                                                                                              |          |          |
| 1/6-21                                                                            |  |  <b>NANNESTAD KOMMUNE</b><br>Oppmålingssjefen<br>2030 NANNESTAD |          |          |

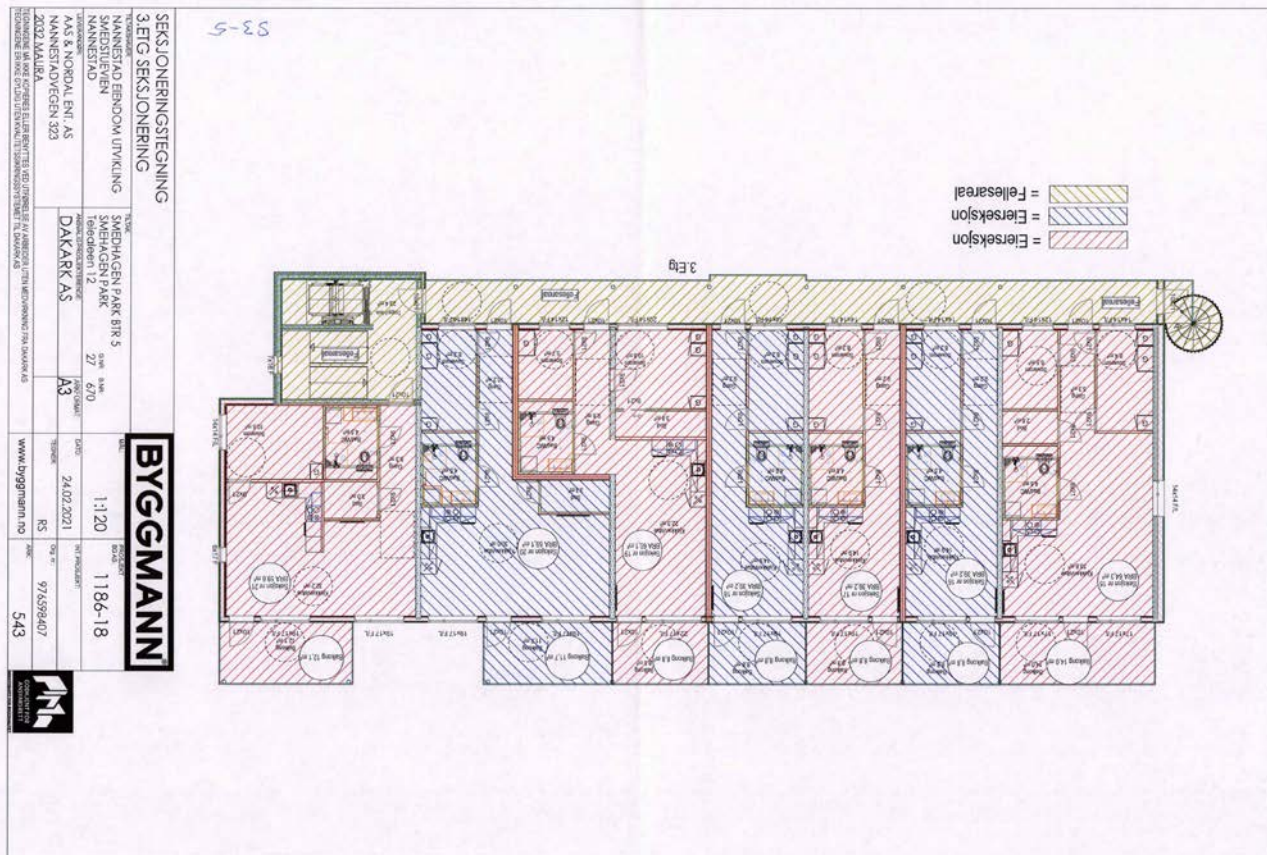
|            |                                                                                     |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato       | Innsenderens underskrift                                                            |
| 22.03.2021 |  |

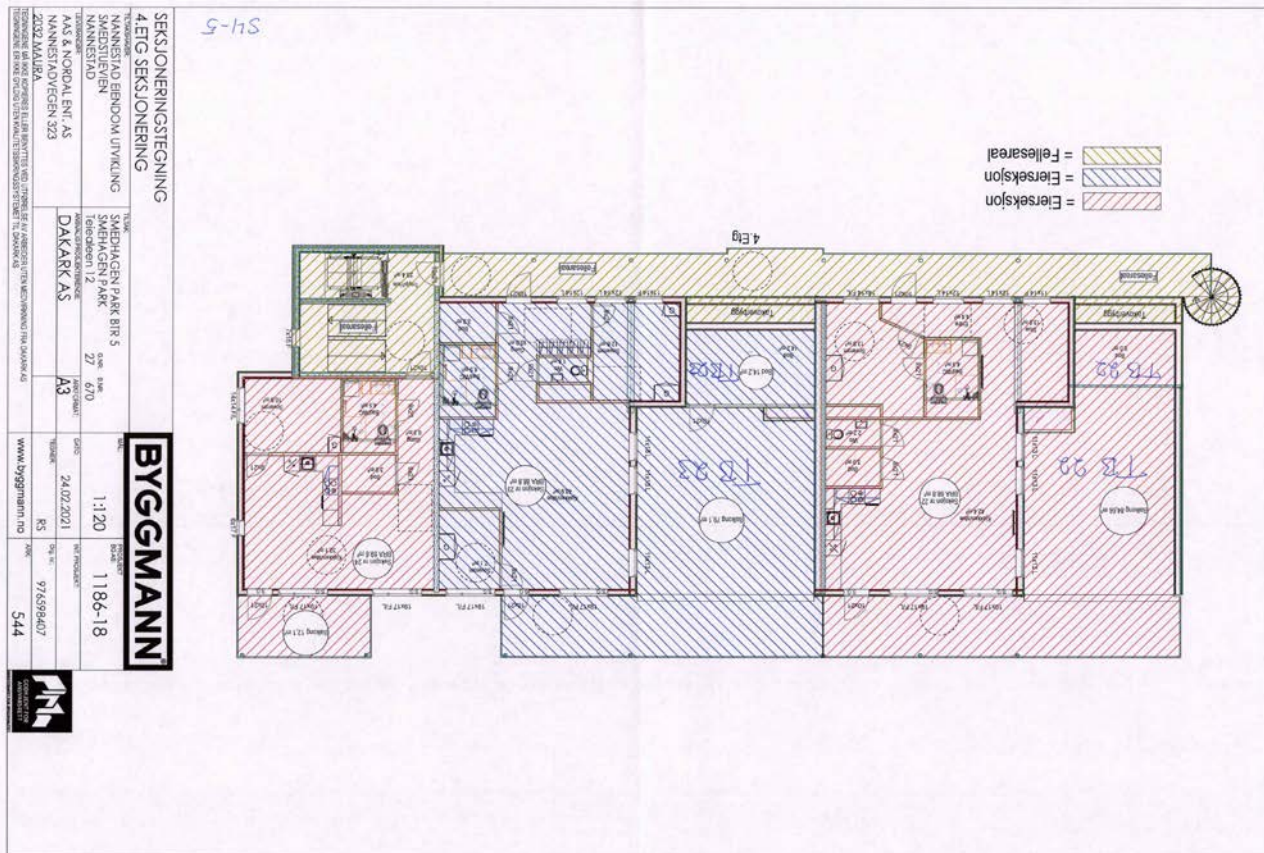
| 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.                              |        |                                                                                                                                                   |               |          |        |                                                                                                                                                             |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|------|--------|---------------|---------------|
| Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor |        |                                                                                                                                                   |               |          |        |                                                                                                                                                             |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |
| Seksjonsnummer                                                                         |        | Seksjonens formål<br>B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)<br>N = næringsseksjon<br>SB = samleseksjon bolig<br>SN = samleseksjon næring |               |          |        | Samlebrøk (teller)<br>Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet. |               |      |        | Tilleggsareal<br>Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.<br>B = tilleggsareal i bygning<br>G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)<br>BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning) |               |      |        |               |               |
| S.nr                                                                                   | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                     | Tilleggsareal | S.nr     | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                               | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller)                                                                                                                                                                                                                                  | Tilleggsareal | S.nr | Formål | Brøk (teller) | Tilleggsareal |
| 61                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 85       |        |                                                                                                                                                             |               | 109  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 133  |        |               |               |
| 62                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 86       |        |                                                                                                                                                             |               | 110  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 134  |        |               |               |
| 63                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 87       |        |                                                                                                                                                             |               | 111  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 135  |        |               |               |
| 64                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 88       |        |                                                                                                                                                             |               | 112  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 136  |        |               |               |
| 65                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 89       |        |                                                                                                                                                             |               | 113  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 137  |        |               |               |
| 66                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 90       |        |                                                                                                                                                             |               | 114  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 138  |        |               |               |
| 67                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 91       |        |                                                                                                                                                             |               | 115  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 139  |        |               |               |
| 68                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 92       |        |                                                                                                                                                             |               | 116  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 140  |        |               |               |
| 69                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 93       |        |                                                                                                                                                             |               | 117  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 141  |        |               |               |
| 70                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 94       |        |                                                                                                                                                             |               | 118  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 142  |        |               |               |
| 71                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 95       |        |                                                                                                                                                             |               | 119  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 143  |        |               |               |
| 72                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 96       |        |                                                                                                                                                             |               | 120  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 144  |        |               |               |
| 73                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 97       |        |                                                                                                                                                             |               | 121  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 145  |        |               |               |
| 74                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 98       |        |                                                                                                                                                             |               | 122  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 146  |        |               |               |
| 75                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 99       |        |                                                                                                                                                             |               | 123  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 147  |        |               |               |
| 76                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 100      |        |                                                                                                                                                             |               | 124  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 148  |        |               |               |
| 77                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 101      |        |                                                                                                                                                             |               | 125  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 149  |        |               |               |
| 78                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 102      |        |                                                                                                                                                             |               | 126  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 150  |        |               |               |
| 79                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 103      |        |                                                                                                                                                             |               | 127  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 151  |        |               |               |
| 80                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 104      |        |                                                                                                                                                             |               | 128  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 152  |        |               |               |
| 81                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 105      |        |                                                                                                                                                             |               | 129  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 153  |        |               |               |
| 82                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 106      |        |                                                                                                                                                             |               | 130  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 154  |        |               |               |
| 83                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 107      |        |                                                                                                                                                             |               | 131  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 155  |        |               |               |
| 84                                                                                     |        |                                                                                                                                                   |               | 108      |        |                                                                                                                                                             |               | 132  |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               | 156  |        |               |               |
| Sum tellere:                                                                           |        |                                                                                                                                                   |               | Nevner = |        |                                                                                                                                                             |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |
| Dato                                                                                   |        | Innsenderens underskrift                                                                                                                          |               |          |        |                                                                                                                                                             |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |
| 22.03.2021                                                                             |        |                                                                |               |          |        |                                                                                                                                                             |               |      |        |                                                                                                                                                                                                                                                |               |      |        |               |               |

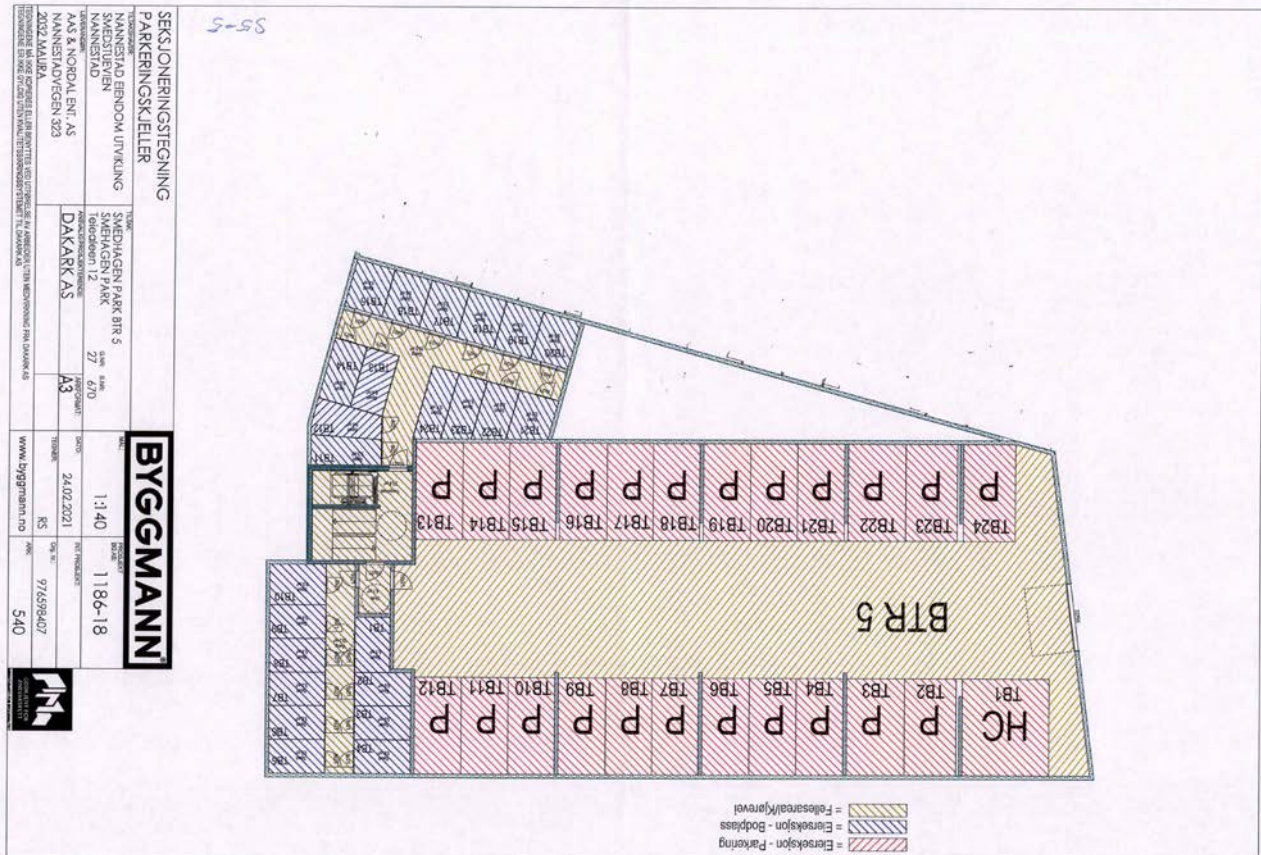
Kommunal- og moderniseringsdepartementet  
 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

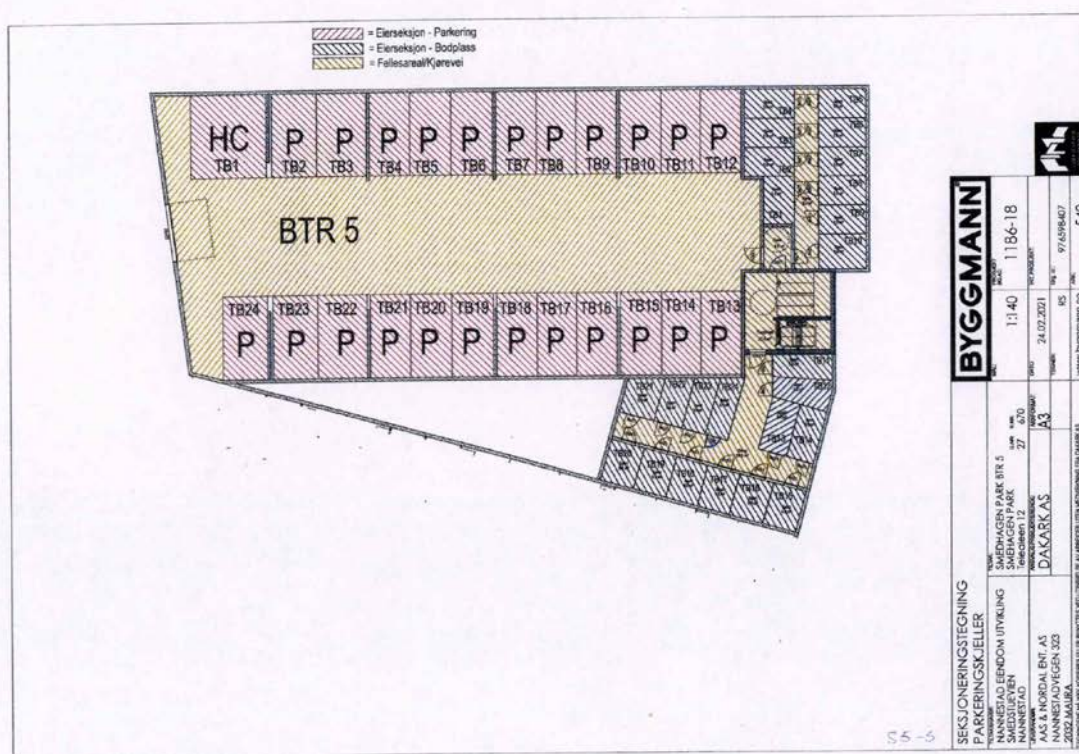






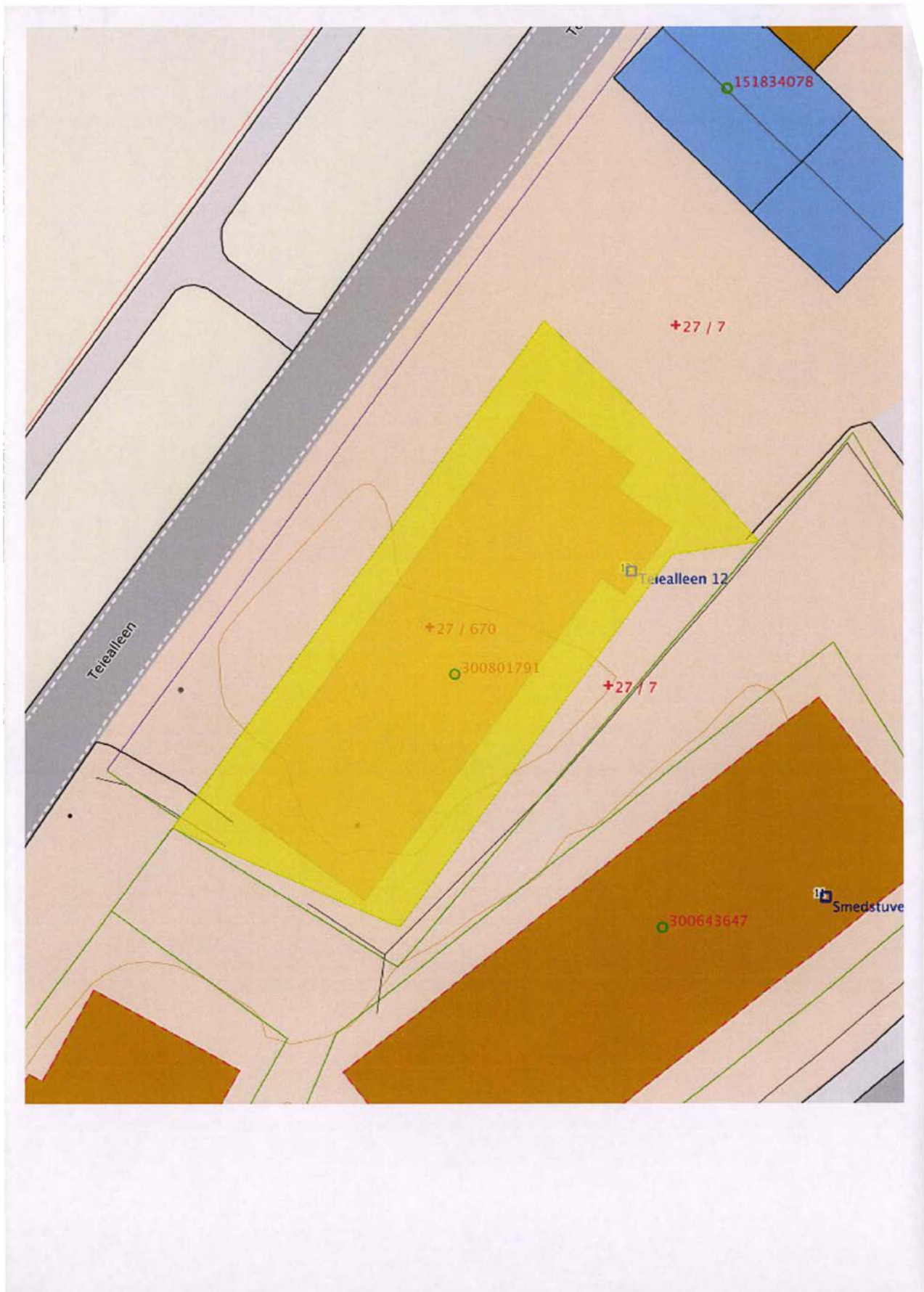






Rettet tegning for søn 24, da den manglet der  
malt d. 8.6.21 for Nannestad kommune ved Bjørn Hage Nordal





Innsender iht. følgebrev/-  
innsender ikke oppgitt:957329152  
org.nr./fødselsnr.Doknr.: 377279 Tinglyst: 30.03.2021  
STATENS KARTVERK**ERKLÆRING**

Denne erklæringen gjelder for gnr. 27 bnr. 7, gnr. 27 bnr. 28, gnr. 27 bnr. 501 og gnr. 27 bnr. 670, alle i Nannestad kommune.

I forbindelse med bygging av boligområde BBB5 på gnr. 27 bnr. 670 og tilhørende fellesarealer på gnr. 27 bnr. 7, gnr. 27 bnr. 28 og gnr. 27 bnr. 501 og i tråd med detaljreguleringsplan for området Moe/Smedstuen/Nygård og Alleen, plan-ID 14-01, erklærer skal følgende tinglyses som evigvarende heftelser/rettigheter på eiendommene:

**1. PARKERINGSANLEGG – RETT TIL ADKOMST OG BRUK**

Nannestad Eiendom Utvikling AS, org. nr. 995 272 636, transporterer sin rett til evigvarende og vederlagsfri adkomst fra Smedstuvegen SKV2 til og gjennom underjordisk parkeringsanlegg SPH2 bygget på gnr. 27 bnr. 668, i henhold til erklæring tinglyst med dokumentnummer 1420402 17. oktober 2018 til gnr. 27 bnr. 670. Rettigheter og forpliktelser overtas slik de foreligger for Nannestad eiendom Utvikling AS.

**2. RETT TIL Å ANLEGGE PARKERINGSANLEGG**

Gnr. 27 bnr. 670, boligområde BBB5, har rett til å anlegge underjordisk parkeringsanlegg SPH2 på gnr. 27 bnr. 7 og 501, slik det fremgår av vedlagte skisse over garasjeanlegg.

Gnr. 27 bnr. 670, boligområde BBB5, plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnader til drift og vedlikehold av felles kjøreareal ut fra antall boenheter som benytter garasjeanlegget.

**3. PARKERINGSOMRÅDER – RETT TIL ADKOMST OG BRUK**

Gnr. 27 bnr. 670, boligområde BBB5, har rett til adkomst til, og bruk av parkeringsområde SPP3 som er anlagt på gnr. 27 bnr. 501, og parkeringsområde SPP5 som er anlagt på gnr. 27 bnr. 28, slik det fremgår av vedlagte plankart.

Gnr. 27 bnr. 670, boligområde BBB5, plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av parkeringsområde SPP3 og SPP5 ut fra antall boenheter på BBB3, BBB4 og BBB5 etter at boenhetene er etablert.

Eier av gnr. 27 bnr. 670 kan ikke tildele rettighetene til andre.

**4. FRIOMRÅDE – RETT TIL ADKOMST OG BRUK**

Gnr. 27 bnr. 670, boligområde BBB5, har rett til adkomst til, og bruk av friområde GF2 som er anlagt på gnr. 27 bnr. 7, 28 og 501, slik det fremgår av vedlagte plankart.

Gnr. 27 bnr. 670, boligområde BBB5, plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av friområde GF2 ut fra antall boenheter på BBB3, BBB4 og BBB5 etter at boenhetene er etablert.

Eier av gnr. 27 bnr. 670 kan ikke tildele rettighetene til andre.

#### 5. LEKEPLASSER – RETT TIL ADKOMST OG BRUK

Gnr. 27 bnr. 670, boligområde BBB5, har rett til adkomst til, og bruk av lekeplass BLK3 som blir anlagt på gnr. 27 bnr. 7 og 501 og lekeplass BLK4 som blir anlagt på gnr. 27 bnr. 28 og 501 slik det fremgår av vedlagte plankart.

Gnr. 27 bnr. 670, boligområde BBB5, plikter å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av lekeplass BLK3 og BLK4 ut fra antall boenheter på BBB3, BBB4 og BBB5 etter at boenhetene er etablert.

Eier av gnr. 27 bnr. 670 kan ikke tildele rettighetene til andre.

#### 6. FJERNVARMESENTRAL – RETT TIL TILKOBLING OG BRUK

Nannestad Eiendom Utvikling AS, org. nr. 995 272 636, transporterer sin rett til å koble seg på fjernvarmesentral som er eller blir anlagt på gnr. 27 bnr. 668, utføre nødvendige arbeider i forbindelse med tilkoblingen samt ha ledninger og annen nødvendig infrastruktur liggende i henhold til erklæring tinglyst med dokumentnummer 1420402 17. oktober 2018 til gnr. 27 bnr. 670. Rettigheter og forpliktelser overtas slik de foreligger for Nannestad eiendom Utvikling AS.

#### 7. HOVEDFORDELINGSTAVLE FOR STRØM – RETT TIL TILKOBLING OG BRUK

Nannestad Eiendom Utvikling AS, org. nr. 995 272 636, transporterer sin rett til å koble seg på hovedfordelingstavle for strøm som er anlagt på gnr. 27 bnr. 668, utføre nødvendige arbeider i forbindelse med tilkoblingen samt ha ledninger og annen nødvendig infrastruktur liggende i henhold til erklæring tinglyst med dokumentnummer 1420402 17. oktober 2018 til gnr. 27 bnr. 670. Rettigheter og forpliktelser overtas slik de foreligger for Nannestad eiendom Utvikling AS.

\*\*\*

Denne erklæringen skal tinglyses for nåværende og fremtidige eieres vegne som heftelse på eiendommene gnr. 27 bnr. 7, 28, 501 og 670 i Nannestad kommune.

Erklæringen kan ikke slettes eller endres uten samtykke fra Nannestad Eiendom Utvikling AS, eller den som får transportert rettighetene fra Nannestad Eiendom Utvikling AS.

Nannestad, 2. mars 2021

For gnr. 27 bnr. 7, 28, 501 og 670 og på egne vegne:

Nannestad Eiendom Utvikling AS, org. nr. 995 272 636

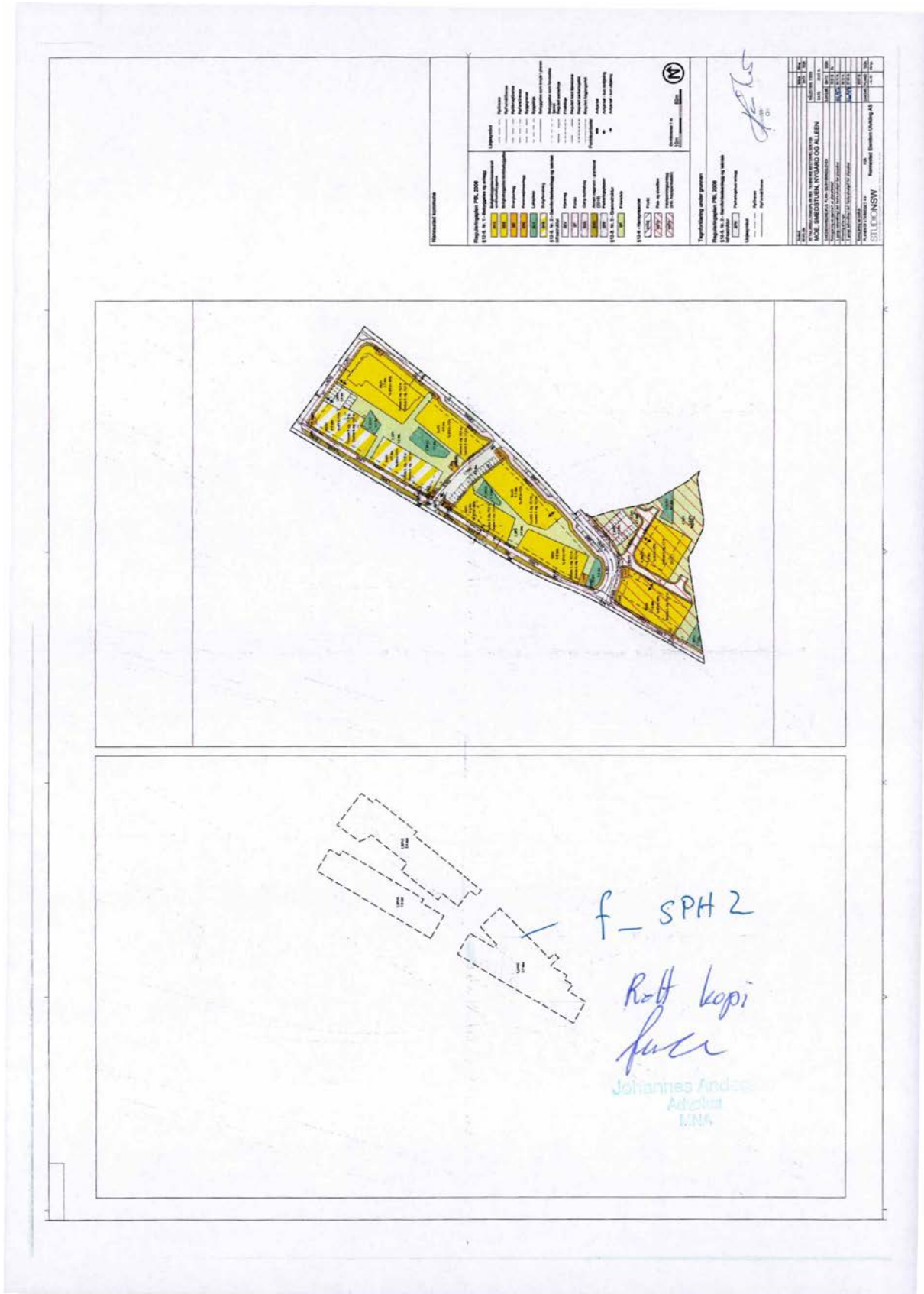


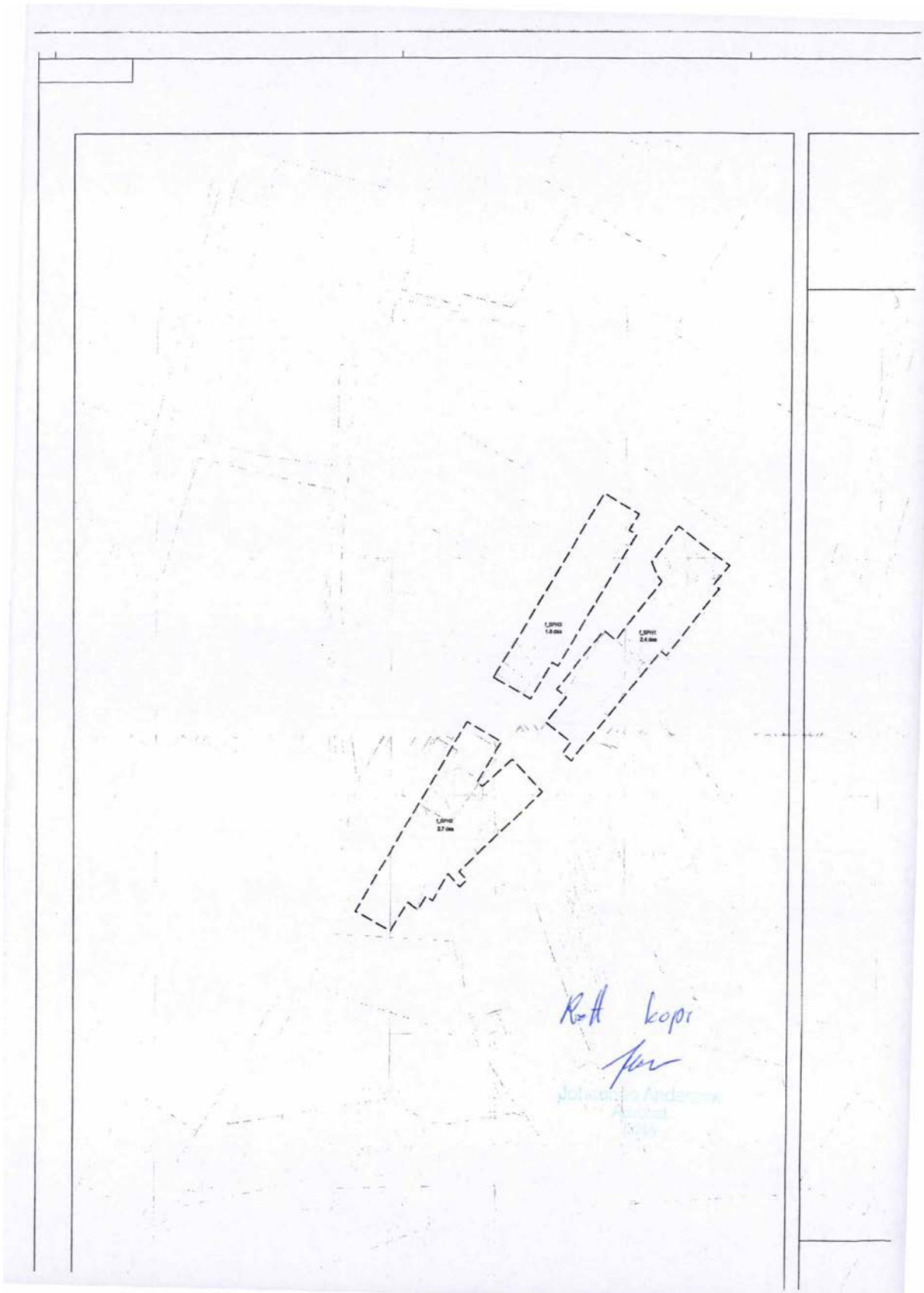
Terje Gjeisklid

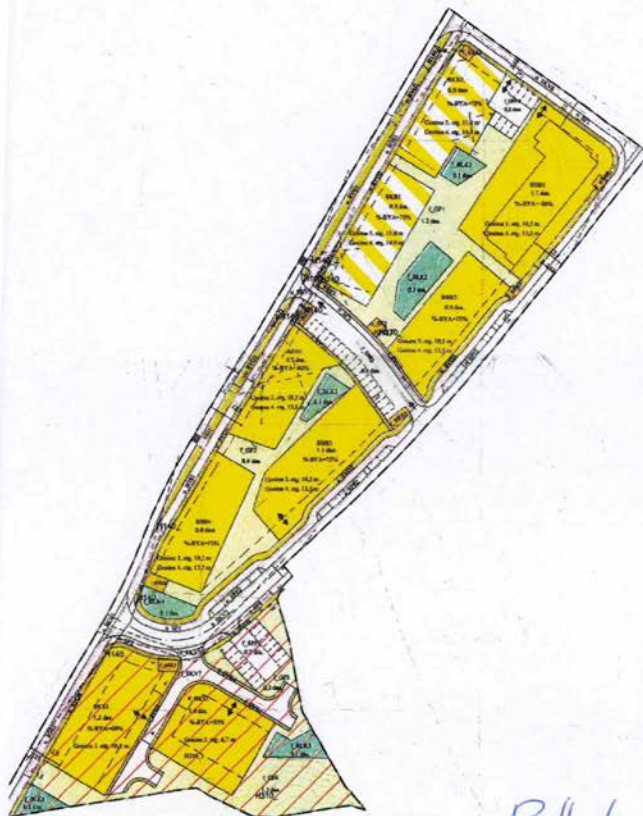
Ret kopi bekræftes

8.3.21

Johannes Anderson  
Advokat  
MNA







Roll kept  
for

|                   |        |
|-------------------|--------|
| Johannes Andersen | Alumni |
|                   | Alumni |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Næstved kommune</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Reguleringsplan PBL 2008</b><br><b>§12-6. Nr. 1 - Belysning og anlæg</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Belysningssystem-konventionel belysningssystem</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Belysningssystem-eksklusive belysningssystem</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Energibesparende anlæg</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Rensningsanlæg</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Lekkestøp</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Belysningsbelysning</div> </div> | <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>§12-6. Nr. 2 - Samferdselsanlæg og teknisk infrastruktur</b></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Kørebane</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Færdselsvej</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Gang-rydning</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Anvendelsesplan - grønland (2019)</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Parkeringsplan</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Grønland</div> </div> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>§12-6. Nr. 3 - Grønstruktur</b></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Fælled</div> </div> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>§12-6 - Højrangering</b></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Fælled</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Rast- og skovvej</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Parkeringsanlæg (inkl. bevaringsplan)</div> </div> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>Udvalgte symboler</b></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Anlæg</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Anlæg - kun belysning</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Anlæg - kun belysning</div> </div> </div> </div> |
| <p><b>Tegnforklaring under grunden</b></p> <p><b>Reguleringsplan PBL 2008</b><br/> <b>§12-6. Nr. 2 - Samferdselsanlæg og teknisk infrastruktur</b></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Parkeringsanlæg</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Udvalgte symboler</b></p> <p>----- Ryttersvej</p> <p>----- Ryttersvej</p> <p>----- Ryttersvej</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>§12-6 - Højrangering</b></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Fælled</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Rast- og skovvej</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Parkeringsanlæg (inkl. bevaringsplan)</div> </div> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>Udvalgte symboler</b></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Anlæg</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Anlæg - kun belysning</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Anlæg - kun belysning</div> </div> </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>DET ALLEHEDSPLANEN MED TILBUDNE BESTYRELSE FOR MOE, SMEDSTUEN, NYGÅRD OG ALLEEN</b></p> <p><b>§12-6. Nr. 2 - Samferdselsanlæg og teknisk infrastruktur</b></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Parkeringsanlæg</div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <p><b>Udvalgte symboler</b></p> <p>----- Ryttersvej</p> <p>----- Ryttersvej</p> <p>----- Ryttersvej</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="width: 45%;"> <p><b>§12-6 - Højrangering</b></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Fælled</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Rast- og skovvej</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Parkeringsanlæg (inkl. bevaringsplan)</div> </div> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>Udvalgte symboler</b></p> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Anlæg</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Anlæg - kun belysning</div> </div> <div style="display: flex; align-items: center; margin-bottom: 5px;"> <div style="width: 20px; height: 20px; background-color: #FFD700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="font-size: 0.8em;">Anlæg - kun belysning</div> </div> </div> </div>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3238-27/670/0/6, Teiealleen 12, 2030 NANNESTAD



### Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



### Vær oppmerksom på

| Navn                            | Sist oppdatert | Status         |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kulturminner - SEFRAK-bygninger | 07.07.2025     | Vær oppmerksom |
| Kvikkleire                      | 14.07.2025     | Vær oppmerksom |
| Radonutsatt område              | 14.07.2025     | Vær oppmerksom |
| Støysoner                       | 26.05.2025     | Vær oppmerksom |



### Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

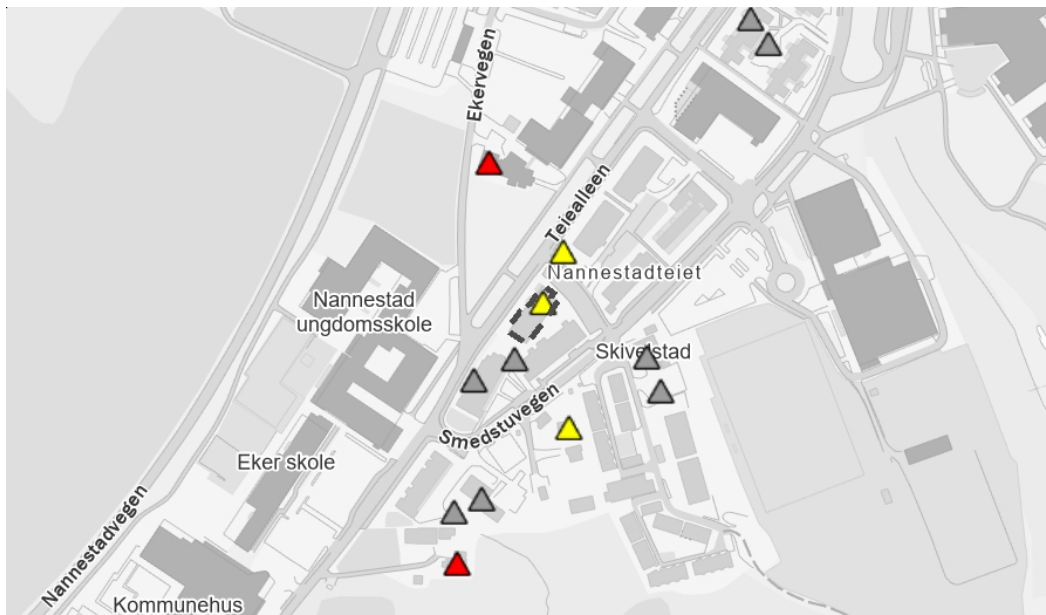
| Navn                                                     | Sist oppdatert | Status      | Nærmeste kjente forekomst |
|----------------------------------------------------------|----------------|-------------|---------------------------|
| Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred                | 28.03.2025     | Ikke funnet | 4.7 km                    |
| Aktsomhetsområder for snøskred                           | 17.02.2025     | Ikke funnet | 2 km                      |
| Aktsomhetsområder for steinsprang                        | 01.04.2025     | Ikke funnet | 8.9 km                    |
| Flomfaresoner                                            | 14.07.2025     | Ikke funnet | 0.11 km                   |
| Forurenset grunn                                         | 14.07.2025     | Ikke funnet | 0.94 km                   |
| Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 14.07.2025     | Ikke funnet | 0.11 km                   |
| Skredfaresoner                                           | 14.07.2025     | Ikke funnet | 43.6 km                   |
| Stormflo                                                 | 07.07.2025     | Ikke funnet | 36 km                     |

**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.

## Kulturminner - SEFRAK-bygninger

Sist sjekket: 07.07.2025

|                                |     |    |
|--------------------------------|-----|----|
| Ruiner eller fjernede objekter | Nei | Ja |
| Meldepliktige bygg             | Nei | Ja |
| Andre SEFRAK-bygg              | Nei | Ja |



### Tegnforklaring

 Ruin eller fjernet objekt
  Annet SEFRAK-bygg
  Meldepliktig bygg

### Beskrivelse

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. I Finnmark ble grensa for innføring i registeret satt til året 1945. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

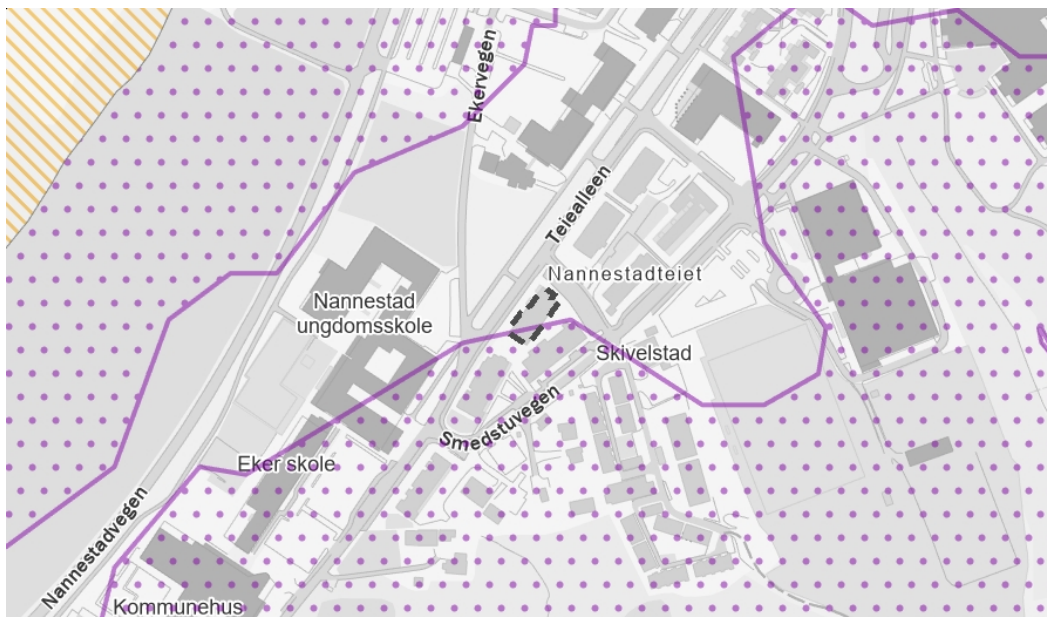
Datasettet blir ikke oppdaterte og er ikke kvalitetssikret.

Kilde: Riksantikvaren

## Kvikkleire

Sist sjekket: 14.07.2025

|                                 |       |                 |          |                |
|---------------------------------|-------|-----------------|----------|----------------|
| Aktsomhetsområde for kvikkleire | Nei   | Ja              |          |                |
| Risiko for skred på eiendommen  | Ingen | Lav             | Middels  | Høy            |
| Konsekvens ved skred            | Ingen | Mindre alvorlig | Alvorlig | Svært alvorlig |



### Tegnforklaring

|                                                                                                            |                                                                                                          |                                                                                                              |                                                                                                          |                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Ingen risiko for skred |  Lav risiko for skred |  Middels risiko for skred |  Høy risiko for skred |  Aktsomhetsområde |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsnedområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsnedområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

## Radonutsatt område

Sist sjekket:

14.07.2025

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



### Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

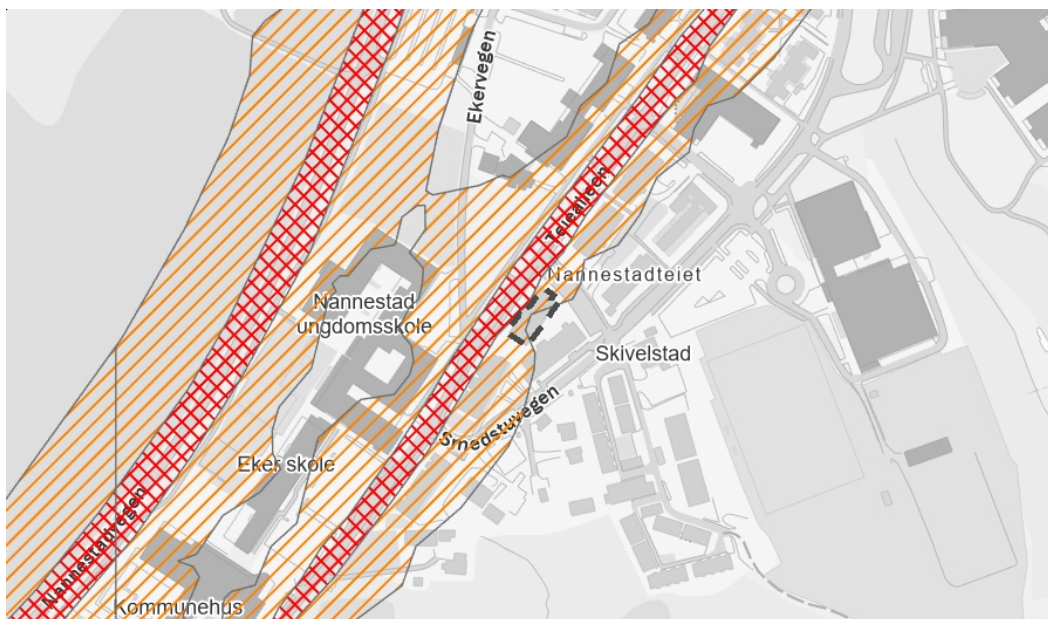
### Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (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. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 forhøyd radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

## Støysoner

|                    |            |              |              |
|--------------------|------------|--------------|--------------|
| Sist sjekket:      | 26.05.2025 |              |              |
| Støy fra veg       | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra jernbane  | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra lufthavn  | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |
| Støy fra skytefelt | Ingen      | Gul støysone | Rød støysone |



### Tegnforklaring



### Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ( $L_{den} > 65 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 55 \text{ dB}$ ) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetraffikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ( $L_{den} > 68 \text{ dB}$ ) og gul ( $L_{den} > 58 \text{ dB}$ ) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg



## Nannestad kommune

Samfunnsutvikling

Referatdato: 28.04.25

### Møtereferat -

### Oppstartsmøte for endring av områdeplan for Nannestad sentrum

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Sted og dato:</b>       | Møte avholdt 09.04.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Deltakere:</b>          | <u>Forslagsstiller:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Nannestad kommune v/Eiendom og prosjekt</li></ul> <u>Plankonsulent:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Asplan Viak v/Marit Fjellro Løitegård og Tea Mangset</li></ul> <u>Nannestad kommune:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>Per Even Eggum, rådgiver</li><li>Rolf Sigurd Vøien, fagansvarlig veg</li><li>Bjørn Vestheim, fagansvarlig VA</li><li>Elisabeth Mo Wroldsen, prosjektkoordinator</li><li>Erik Førland, arealplanlegger</li><li>Amalie Lunde, fung. fagansvarlig byggesak</li><li>Trine S. Johansen, fagansvarlig plan</li></ul> |
| <b>PlanID- og arkivnr:</b> | PlanID:14-08-E1      Arkivnr: 25/1603                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

| Agenda/sjekkpunkt                           | Kommentar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Rolleavklaring</u>                       | Utbygger/forslagsstiller er Nannestad kommune v/Eiendom og prosjekt                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <u>Presentasjon av prosjektet/planideen</u> | Asplan Viak gjennomgikk de endringer som er tenkt nødvendig for å endre gjeldende sentrumsplan for Nannestad.<br><br>Det er behov for å justere både bestemmelser og plankart, samt supplere plandokumentene med oppdateringer knyttet til støy og trafikk.<br><br>Suppleringene er tenkt framstilt i en forenklet planbeskrivelse. |

Side 1 av 3

|                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                | <p><u>Plankart:</u></p> <p>Det er tenkt å justere mindre detaljer i plankartet, bl.a. ved å redusere antall delområder med to (2). Det er også tenkt å fjerne rundkjøringen i krysset mellom Nannestadvegen og Teievegen, og heller legge inn et kanalisert T-kryss. Videre er det ønskelig å fjerne byggehøyder i plankartet, samt fjerne gateparkering langs Teievegen. Torget skal også få endret plassering – men detaljene skal ses på ved detaljregulering.</p> <p><u>Reguleringsbestemmelsene:</u></p> <p>Først og fremst se på endring av rekkefølgekravene slik at man oppnår større fleksibilitet i planen.</p> <p>Fjerne kotehøyder fra bestemmelsene.</p> <p>Det arbeides med å finne en løsning på en områdemodell. Denne skal ikke “nedfelles” i bestemmelsene. Områdemodellen skal se på de finansielle løsningene for felles opparbeidelse av bl.a. torget.</p> <p><u>ROS og KU</u></p> <p>Skal oppdateres i henhold til de endringer som foretas, spesielt knyttet til støy og trafikk.</p> |
| <u>Planprosess</u>                             | <p>Søknad om endring behandles som en planendring etter forenklet prosess, jfr. pbl § 12-14.</p> <p>Planendringen varsles etter pbl §12-14 og §12-8 (for en ekstra merknadsbehandling), og vil ligge til offentlig ettersyn i minimum 3 uker. Det skal varsles i EUB og RB, samt kommunens og plankonsulents hjemmeside.</p> <p>Det er tenkt avholdt et informasjonsmøte før sommeren.</p> <p>Innkommne merknader til varsel om planendring vil så ivaretas i plandokumentene videre, før planendringen varsles på nytt med konkrete endringer.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <u>Navn på planen</u>                          | Plannavn: Endring av områdeplan for Nannestad sentrum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <u>Krav til utredninger/<br/>dokumentasjon</u> | <p>Oppdatere plankart og bestemmelser.</p> <p>Rekkefølgekrav må justeres mhp. tenkt fleksibilitet av endringene.</p> <p>Det må sees på bestemmelsene som er knyttet til overvann, spesielt mhp. flomveger.</p> <p>Infrastrukturen knyttet til VA i Nannestad sentrum er fra 70-tallet, og selv om VA og brannvann har god forsyning, må det muligens</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | <p>ses på eventuelle oppgraderinger knyttet til dette.</p> <p>Flytte torg i plankart, og gjengi dette i bestemmelsene.</p> <p>Lage en forenklet planbeskrivelse som beskriver justeringer og endringer gjort i plandokumentene.</p> <p>Plankonsulent kan ikke se at en eventuell planendring fører til noen vesentlige konsekvenser for andre temaer enn trafikk og støy, da Nannestad sentrum i all hovedsak allerede er utbygd. Eventuelle oppdaterte utredninger må oversendes planmyndigheten for gjennomgang.</p>                                                                                                                                                                                                                          |
| <p><u>Prosess videre</u></p> <p>Varsling, dialog, mm</p> | <p>Det varsles om planendring etter forenklet prosess (pbl §12-14) med en ekstra merknadsbehandling (varsles derfor også til pbl §12-8).</p> <p>Dette skjer etter adresseliste oversendt av kommunen, og varslingsbrevet vil ha vedlagt referat fra oppstartsmøte. Dersom det etter merknadsbehandling viser seg at det må en full prosess til etter (pbl §12-8), vil varslingen til prosessen (uansett hvilken) være sikret.</p> <p>Plankonsulent utarbeider aktuelle plandokumenter etter eventuelle merknader er kommet inn, og sender disse til kommunen for gjennomgang/godkjenning.</p> <p>Det varsles så om planendringen på nytt, etter adresseliste som plankonsulent mottar fra kommunen. Høringsfrist settes til minimum 4 uker.</p> |
| <p><u>Gebyrer</u></p> <p>Behandlingsgebyr</p>            | <p>Det tas ikke gebyr for offentlige plansaker.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

Til naboer, interessenter og offentlige  
myndigheter

Hamar, 07.05.2025  
Vår ref. 633918-24

## Varsel om oppstart av planendring etter forenklet prosess for plan for Nannestad sentrum

I samsvar med plan- og bygningsloven § 12-8 og 12-14 varsler det på vegne av Nannestad kommune, ved enhet *Eiendom og prosjekt*, oppstart av reguleringsendring for plan for Nannestad sentrum, planID: 14-08 etter forenklet prosess. Asplan Viak AS er engasjer som plankonsulent. Reguleringsendringene har et begrenset omfang. Foreløpige vurderinger omtales lengre ned i brevet.

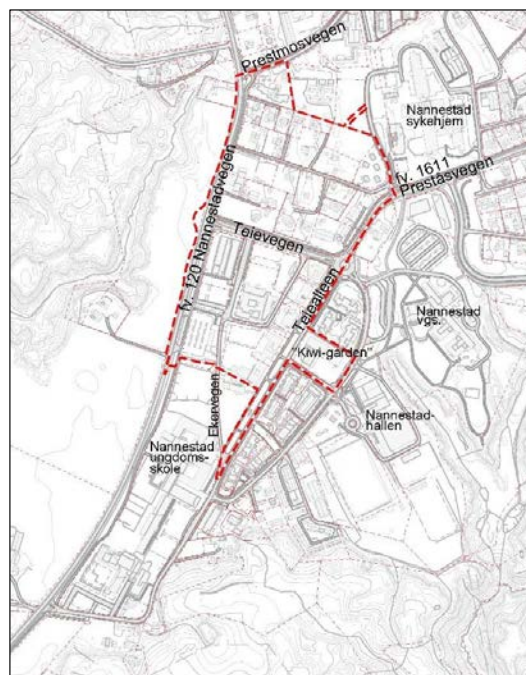
Planområdet forblir uendret fra gjeldende plan, som vist i figur 1 og 3. Det varslede området har et areal på ca. 111 dekar.

**Frist for innspill til oppstartsvarselet er  
31.05.2025.**

Planarbeidet og medvirkning kan følges på kommunens hjemmeside:  
<https://www.nannestad.kommune.no/horinger/>

### Formålet med planen

Grunnlaget er områdereguleringsplanen fra 11.12.2018, Plan-ID: 14-08. Hensikten med planendringen er å gjøre den gjennomførbar, da gjeldene plan har vanskeliggjort utvikling. Endringene er i hovedsak tenkt i en forenkling av plankart (nedjustering av detaljer) og en forenkling av planbestemmelser, spesielt rekkefølgebestemmelsene.



Figur -1 Viser gjeldende plangrense, som forblir uendret.

Hensikten fra gjeldende planbeskrivelse består også for revideringen: «Kommunen vil legge til rette for at Nannestad sentrum utvikles som et attraktivt tettsted for boliger, handel og næring, kollektivknutepunkt og kommunesenter med basis i stedets historie og karakter. Planen skal bidra til å redusere den bilbaserte handelslekkasjen. I tillegg skal det legges til rette for møteplasser og kulturtilbud»

## Foreløpige vurdering

Det skal utarbeides ny støyvurdering, trafikk- og ROS-analyse i forbindelse med planendringen. Øvrige vurderinger gjort i gjeldende plan beholdes. Det vil bli utarbeidet nytt plankart og planbestemmelser samt en forenklet planbeskrivelse.

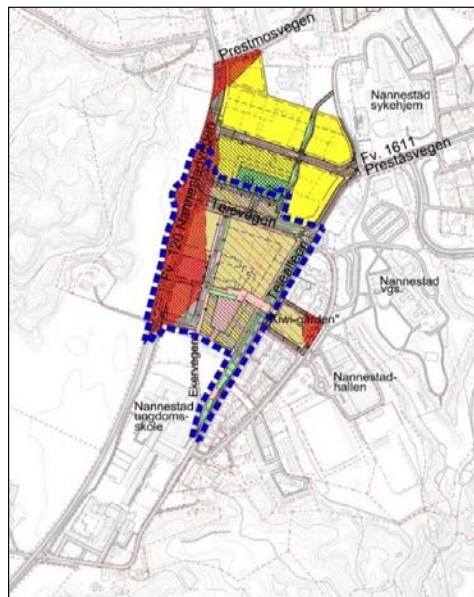
Arealene for kombinert formål som i hovedsak ligger sør for Teievegen vil forenkles og slås sammen. For de regulerte boligområdene (gule felt i figur 2) nord for Teievegen er intensjonen å beholde dem som i gjeldende plan.

For Nannestadvegen er det tenkt å ta bort rundkjøringen i gjeldende plan og erstatte med en kryssløsning. Etablering av rundkjøring ble i gjeldende plan satt inn som et tiltak hovedsakelig for at bussen skulle kunne snu, men dette behovet anses å kunne løses uten rundkjøring. En rundkjøring medfører i tillegg vesentlig høyere kostnad enn en kryssløsning, og er i mange tilfeller mindre trafiksikkert for gående og syklende. I tillegg synes ikke behovet å være til stede for en slik løsning. Dette er tidligfase vurderinger, og trafikkanalysen som skal utarbeides vil vurdere dette nærmere og danne grunnlag for revideringer.

I figur 2 vises gjeldende plan med en grov blå stiplet linje for de områdene av gjeldende plan som er tenkt revidert. Øvrig er tenkt uendret.

Tidligfase vurderinger om endringer er blant annet følgende:

- Redusere infrastrukturen (blant annet ta bort rundkjøring)
- Endre innslagspunktet for når tiltakene må være bygd. Infrastrukturen må enten være opparbeidet eller «sikret opparbeidet».
- Justere plangrepet, vurderer f. eks flytting av torget.
- Redusere formål og antall delområder.
- Foreløpig vurdering tilsier at infrastrukturen kan begrenses og de største tiltakene kan inngå i spleiselag.



Figur - 2 Viser gjeldende plan og blå markering som viser området som er tenkt revidert.

## Forhold til kommuneplan og vurdering av konsekvensutredning

Gjeldende plan er forankret i Kommuneplan for Nannestad 2013-2029. Kommuneplanens arealdel har siden blitt rullert. Gjeldende plan heter «*Kommuneplanens arealdel 2018 - 2035*» (14.05.19 / 29.03.22). Det er vurdert, jamfør plan- og bygningslovens § 4-2, 2. ledd, at det ikke er forhold som utløser krav om konsekvensutredning, da planen er vurdert å være i henhold til overordna planer.

## Reguleringsendring etter forenklet prosess

Endringene er i tråd med reguleringsplanens intensjon og vil ikke gi store konsekvenser for berørte parter eller interesser. Vilårene for forenklet planprosess anses som oppfylt. Nannestad kommune har vurdert at det kan gjennomføres forenklet prosess, men at det må varsle planoppstart iht. pbl. § 12-18 for å avdekke eventuelle konflikter eller innvendinger.

## Framdrift og frist for innspill

Offentlige høringsinstanser, grunneiere, festere, naboer og andre berørte kan levere skriftlig innspill til planarbeidet nå innen 31. mai.

Innkomne merknader til varsel om planendring vil så ivaretas i plandokumentene. Planforslaget med endringer vil bli lagt ut på høring på kommunens nettside, <https://www.nannestad.kommune.no/horinger/>. Berørte grunneiere og offentlige interesser varsles om dette per brev.

Vi ser for oss at det blir et åpent informasjonsmøte i løpet av juni. Det vil komme egen invitasjon om dette.

Spørsmål og merknader kan sendes inn innen den 31. mai til:

Asplan Viak AS v/Marit Fjellro Løitegård

E-post: [marit.loitegard@asplanviak.no](mailto:marit.loitegard@asplanviak.no)

Mobil: 938 75 147

Adresse: Postboks 295, 2302 Hamar

Kopi av innspill sendes til:

Nannestad kommune

E-post: [postmottak@nannestad.kommune.no](mailto:postmottak@nannestad.kommune.no)

Adresse: Postboks 3, 2031 Nannestad

Husk å merke innspillet med tydelig overskrift «*Ending av plan for Nannestad sentrum, 14-08-E1*».

Med vennlig hilsen

Asplan Viak AS



Figur 3 Viser gjeldende plangrense, som forblir uendret.

|               |             |                 |    |
|---------------|-------------|-----------------|----|
| Eiendom       | 3238 27/670 |                 |    |
| Utskriftsdato | 08.08.2025  | Antall datasett | 99 |

**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.

#### 14 Berørte datasett

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred</li> <li>❶ FKB-AR5</li> <li>❶ Løsmasser N50/N250</li> <li>❶ Marin grense</li> <li>❶ Naturtyper i Norge - landskap</li> <li>❶ Støykartlegging veg etter T-1442</li> <li>❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>❶ FKB Tiltak</li> <li>❶ Kulturminner - SEFRAK</li> <li>❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner</li> <li>❶ Mulighet for marin leire</li> <li>❶ Radon</li> <li>❶ Tettsteder</li> <li>❶ Verneplan for vassdrag</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### 85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>❷ 100-meter belte kyst</li> <li>❷ Akvakulturlokaliteter</li> <li>❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse</li> <li>❷ Byggeforbudssoner kraftledninger</li> <li>❷ Dyrkbar jord</li> <li>❷ Fiskeplasser redskap</li> <li>❷ FKB-bane</li> <li>❷ Foreslåtte naturvernområder</li> <li>❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land</li> <li>❷ Grunnvannsborehull</li> <li>❷ Gyteområder</li> <li>❷ Hoved- og biled, arealavgrensning</li> <li>❷ Jord- og flomskred, aktsomhetsområder</li> <li>❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder</li> <li>❷ Kulturlandskap - utvalgte</li> <li>❷ Kulturminner - Brannsmiteområder</li> <li>❷ Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner</li> <li>❷ Kulturminner - Fredete bygninger</li> <li>❷ Låssettingsplasser</li> <li>❷ Markagrensa</li> <li>❷ Naturtyper - Utvalgte</li> <li>❷ Naturtyper på land (NiN)</li> <li>❷ Naturvernområder</li> <li>❷ Reindrift ekspropriasjon reinkonspropriasjonsområde</li> <li>❷ Reindrift høstbeite årstidbeite</li> <li>❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonsjonsomrade</li> <li>❷ Reindrift Reinavtaleområde</li> <li>❷ Reindrift reinbeiteområde</li> <li>❷ Reindrift reinkonsesjonsområde</li> <li>❷ Reindrift siidaområde</li> <li>❷ Reindrift trekklei</li> <li>❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite</li> <li>❷ Skredhendelser</li> <li>❷ Statens vegvesens kvikkleiredata</li> <li>❷ Steinsprang, aktsomhetsområder</li> <li>❷ Stormflo</li> <li>❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett</li> <li>❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442</li> <li>❷ Tilgjengelighet</li> <li>❷ Trafikkulykker</li> <li>❷ Vannforekomster</li> <li>❷ Vernskog</li> <li>❷ Vindkraft</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>❷ Aktsomhetskart for snøskred</li> <li>❷ Ankringsområder</li> <li>❷ Bergrettigheter</li> <li>❷ Dybdedata</li> <li>❷ Faresonekart for flom</li> <li>❷ FKB-arealbruk</li> <li>❷ Flom - aktsomhetsområder</li> <li>❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø</li> <li>❷ Forurenset grunn</li> <li>❷ Grus og pukk</li> <li>❷ Hoved- og biled</li> <li>❷ Inngrepssone naturområder</li> <li>❷ Jordkvalitet</li> <li>❷ Korallrev</li> <li>❷ Kulturlandskap - verdifulle</li> <li>❷ Kulturminner - Kulturmiljøer</li> <li>❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer</li> <li>❷ Kvikkleire</li> <li>❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19</li> <li>❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller</li> <li>❷ Naturtyper - verdsatte</li> <li>❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)</li> <li>❷ Reindrift beitehage</li> <li>❷ Reindrift flyttlei</li> <li>❷ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite</li> <li>❷ Reindrift oppsamlingsområde</li> <li>❷ Reindrift reinbeitedistrikt</li> <li>❷ Reindrift reindriftsanlegg</li> <li>❷ Reindrift reinrestriksjonsområde</li> <li>❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite</li> <li>❷ Reindrift vårbeite årstidbeite</li> <li>❷ Skredfaresoner</li> <li>❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter</li> <li>❷ Statlig sikra friluftslivsområder</li> <li>❷ Store fjellskred</li> <li>❷ Støysoner Avinors lufthavner</li> <li>❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser</li> <li>❷ Strategisk støykartlegging veg</li> <li>❷ Trafikkmengde</li> <li>❷ Turrutebasen</li> <li>❷ Veg senterlinje Elveg 2.0</li> <li>❷ Villreinområder</li> </ul> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Kulturminner - SEFRAK

|       |                |         |            |
|-------|----------------|---------|------------|
| Kilde | Riksantikvaren | Versjon | 07.08.2025 |
|-------|----------------|---------|------------|



### Om datasettet

Bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

### Tegnforklaring

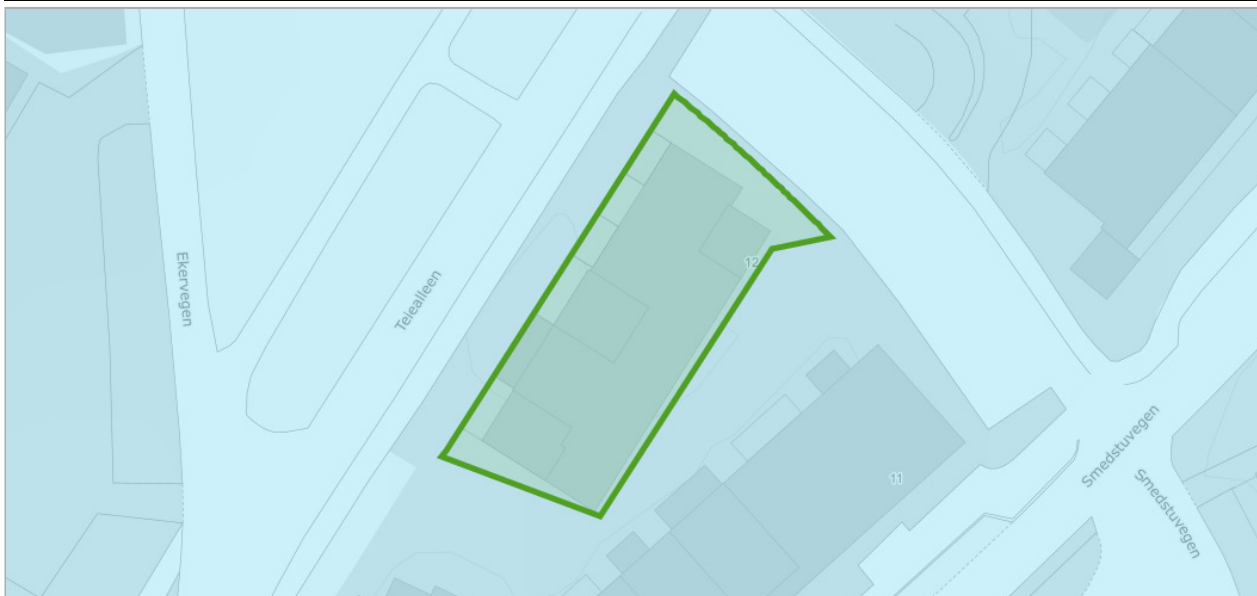
|                          |
|--------------------------|
| Sefrakbygninger          |
| ▲ Bygning er fjernet     |
| ▲ Ikke-meldepliktig bygg |

### Objekter

| Sefrak ID     | Navn                                                           | P25 - status      | Antall |
|---------------|----------------------------------------------------------------|-------------------|--------|
| 0238-0207-008 | BUTIKK, MO, "KAXRUD HANDEL", PRESTEGÅRDEN, TEIEBYEN, NANNESTAD | Annet SEFRAK-bygg | 2      |

## Løsmasser N50/N250

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 15.05.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

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-standard, 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 infiltrasjonsegenskaper 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.

### Tegnforklaring

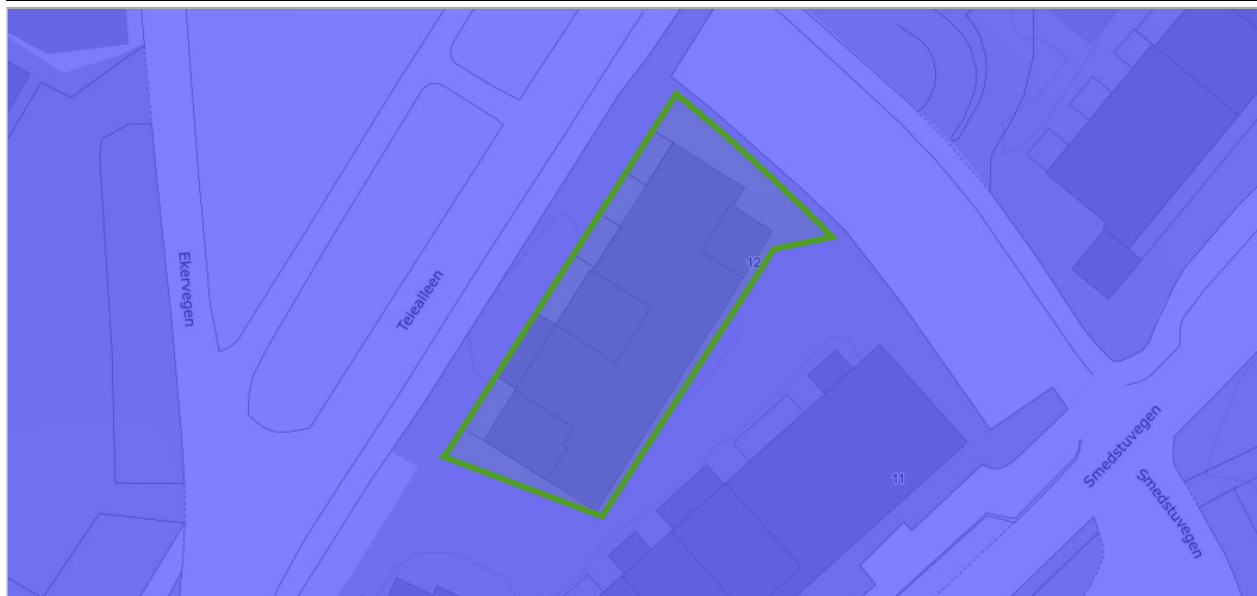
|                                   |
|-----------------------------------|
| Løsmasser N50/N250                |
| Hav og fjordavsetning, tykt dekke |

### Objekter

| Løsmassetype                                                          | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann                             |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------------------|
| Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet | Uegnet                | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |

## Marin grense

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 07.08.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

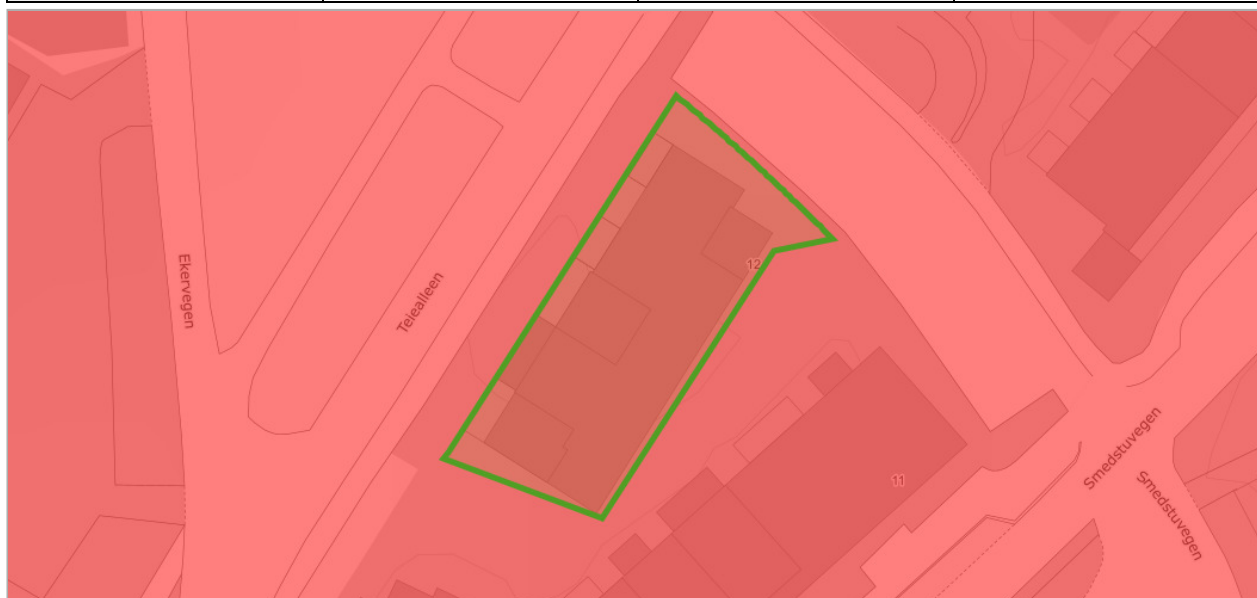
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

### Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 07.08.2025 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasseyper 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 |
| ■ Svært stor             |

### Objekter

| Mulig marin leire | Løsmasseype                                                           |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| sværtStor         | Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet |

## Radon

|       |                                |         |            |
|-------|--------------------------------|---------|------------|
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 15.06.2020 |
|-------|--------------------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger 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. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m<sup>3</sup>, 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/m<sup>3</sup>, 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 inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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.

### Tegnforklaring

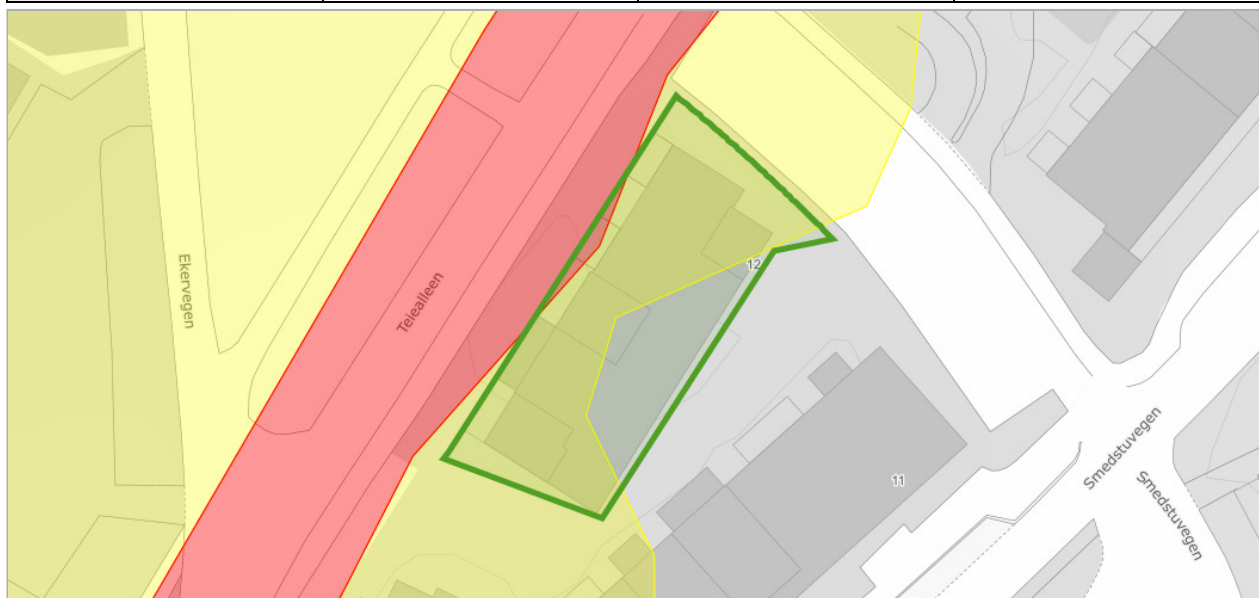
|                        |
|------------------------|
| Radon aktsomhetsområde |
| Moderat til lav        |

### Objekter

| Aktsomhetsgrad  |
|-----------------|
| Moderat til lav |

## Støykartlegging veg etter T-1442

|       |                  |         |            |
|-------|------------------|---------|------------|
| Kilde | Statens vegvesen | Versjon | 07.08.2025 |
|-------|------------------|---------|------------|



### Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgnet er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

### Tegnforklaring

|                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Lavt støynivå |
| <span style="background-color: red; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Høyt støynivå    |

### Objekter

| Kategori |
|----------|
| G        |
| R        |

# Nabolagsprofil

Teiealleen 12 - Nabolaget Prestmosen/Ekre - vurdert av 62 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                                               |                   |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| Nannestad torg<br>Linje 410, 413, 420, 446                    | 5 min<br>0.4 km   |
| Oslo Gardermoen                                               | 14 min            |
| Oslo lufthavn stasjon<br>Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60 | 14 min<br>11.8 km |

## Skoler

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Preståsen skole (1-7 kl.)<br>365 elever, 19 klasser         | 12 min<br>1.1 km |
| Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)<br>587 elever, 23 klasser | 2 min<br>0.2 km  |
| Nannestad videregående skole<br>950 elever                  | 5 min<br>0.4 km  |

## Ladepunkt for el-bil

|                                      |       |
|--------------------------------------|-------|
| Kople Nannestad sentrum              | 5 min |
| Nannestad VGS - Akershus fylkesko... | 6 min |

«Trivelig sted å bo.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



## Kvalitet på skolene

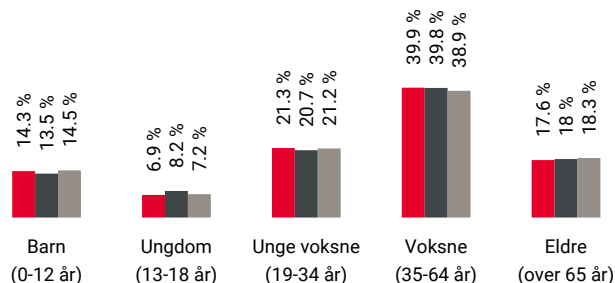
Bra 71/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



| Område          | Personer  | Husholdninger |
|-----------------|-----------|---------------|
| Prestmosen/Ekre | 2 106     | 1 001         |
| Teigebyen       | 3 401     | 1 526         |
| Norge           | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Engelsrud barnehage (1-5 år)<br>112 barn     | 10 min<br>0.8 km |
| Prestmosen Fus barnehage (0-5 år)<br>86 barn | 20 min<br>1.7 km |
| Breenenga Fus barnehage (1-5 år)<br>85 barn  | 7 min<br>4.5 km  |

## Dagligvare

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Nannestad<br>PostNord           | 3 min<br>0.3 km |
| Rema 1000 Nannestad<br>Post i butikk | 4 min<br>0.4 km |

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100

## Sport

|  |                                                     |       |        |
|--|-----------------------------------------------------|-------|--------|
|  | Nannestad ungdomsskole<br>Aktivitetshall, ballspill | 2 min | 0.2 km |
|  | Eker - Balløkke<br>Ballspill                        | 3 min | 0.2 km |
|  | Nannestad Trim & Helse                              | 2 min |        |
|  | EVO Nannestad                                       | 3 min |        |

## Boligmasse

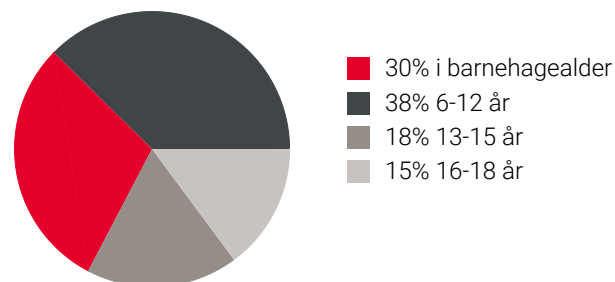


8% enebolig  
92% blokk

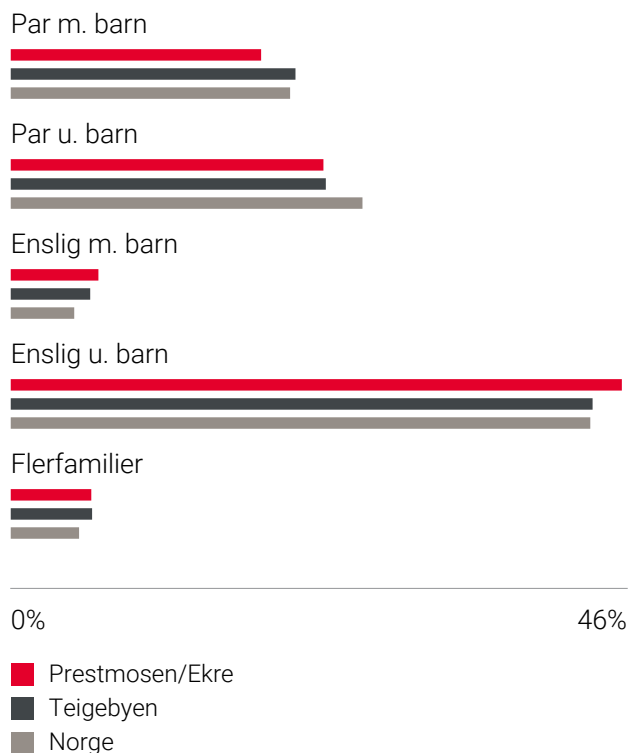
## Varer/Tjenester

|  |                    |       |
|--|--------------------|-------|
|  | Nannestad Torg     | 4 min |
|  | Apotek 1 Nannestad | 4 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

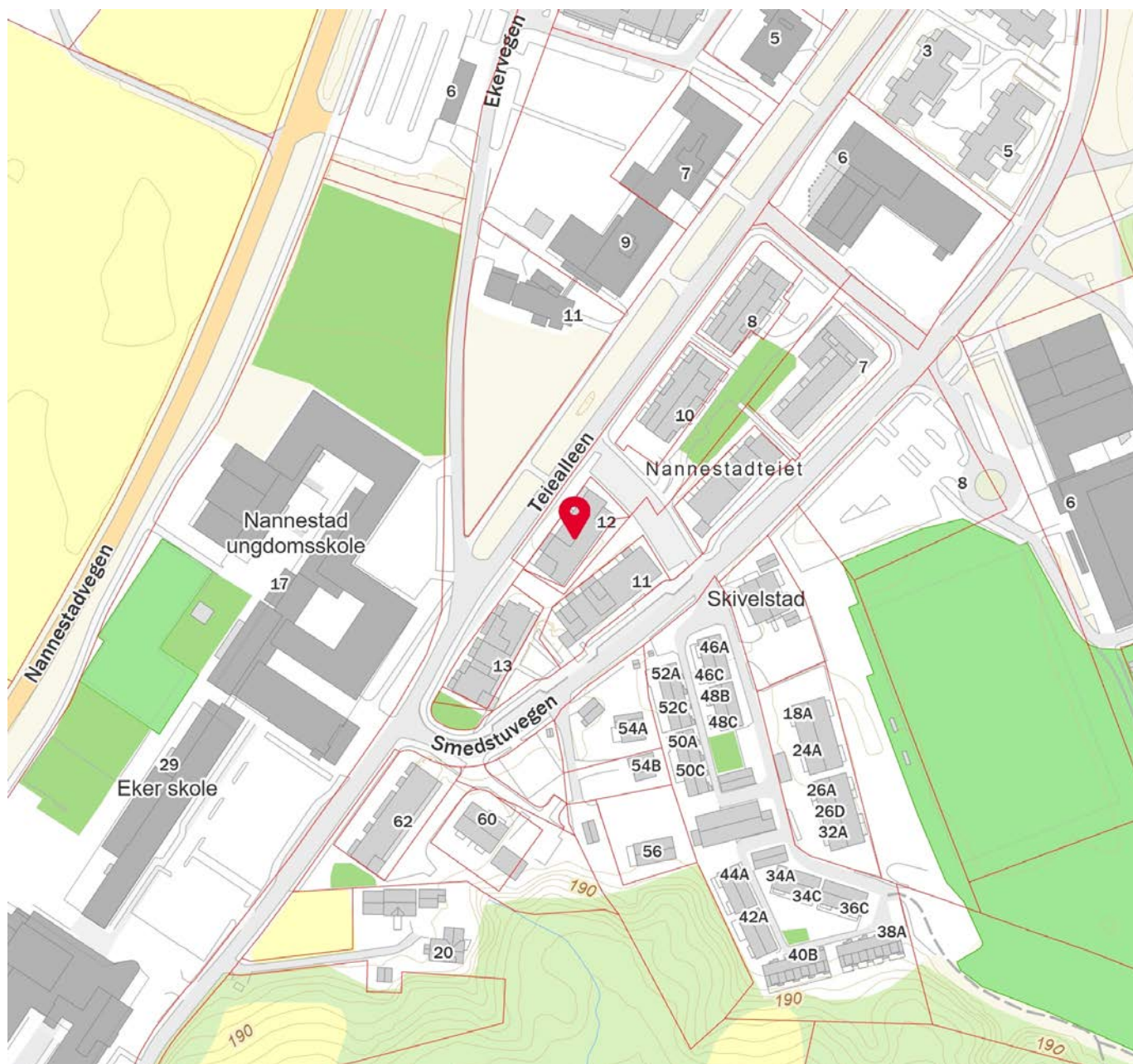
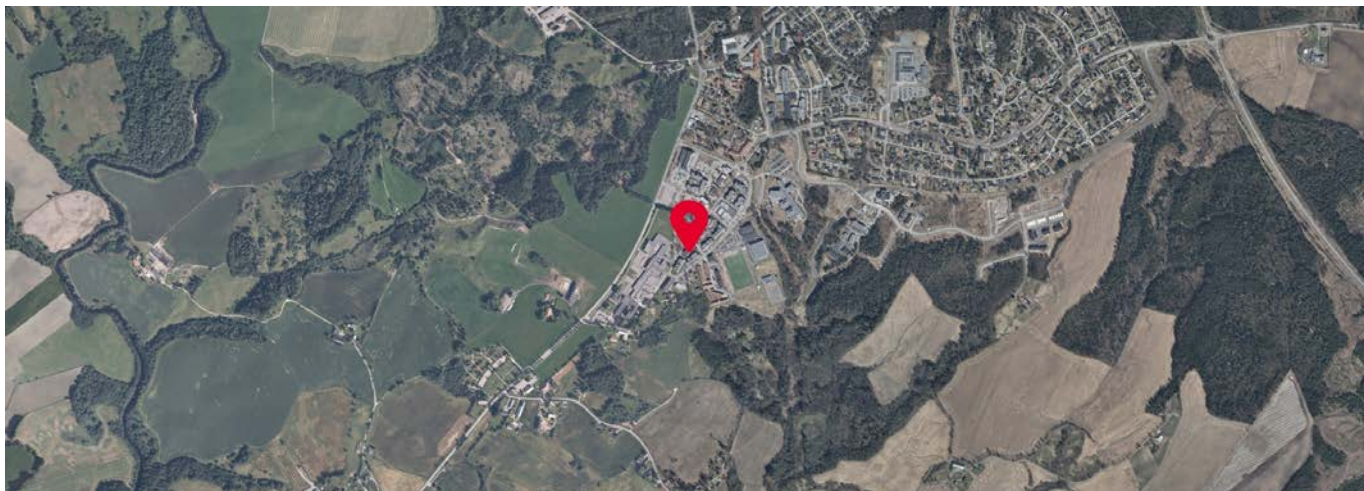


## Familiesammensetning



## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 51% | 54%   |
| Separert      | 11% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |





## 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 eieendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Teiealleen 12  
2030 NANNESTAD

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Martyna Wozniak

**Telefon:** 966 51 211  
**E-post:** martyna.wozniak@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre