

aktiv.



Vålaugsvegen 147, 2032 MAURA

**Lys og romslig endeleilighet. Heis.
Parkering. God intern beliggenhet.
Åpen & fin utsikt fra solrik balkong.**



Eiendomsmegler MNEF

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksøy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 390 000,-
Omkostn.: Kr 111 140,-
Total ink omk.: Kr 4 501 140,-
Felleskostn.: Kr 4 455,-
Selger: Gunvor Helene Johansen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2013
BRA-i/BRA Total 112/117 kvm
Tomtstr.: 3993.6 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 124, bnr. 31
Snr. 21
Oppdragsnr.: 1205260079

Lys og romslig endeleilighet. Heis. Parkering. God intern beliggenhet. Balkong

Velkommen til en lys og fin leilighet i Vålaugsvegen 147! Leiligheten ligger i 4.etasje i et veletablert sameie. Enkel adkomst via heis. Boligen har endebeliggenhet som gir gode lysforhold. Boligen har en stor og innbydende entré som fører deg videre innover til en lys og hyggelig leilighet. Fra boligens stue har du tilgang til en vestvendt balkong med gode solforhold og fin utsikt. Balkongen ligger såpass høyt at du har fri utsikt utover natur og nabolaget, samt at det skaper en skjermet følelse. Kjøkkenet er klassisk og nøytralt med tidløse farger. Boligen har et stort bad med fine fliser og 2 gode soverom. I garasjeanlegget er det parkeringsplass og en bod.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	46
Egenerklæring	72
Energiattest	75
Nabolagsprofil	80
Budskjema	161

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 112 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 117 kvm

TBA: 12 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 112 kvm Entré/gang, innredet rom(ikke godkjent for varig opphold), bod, wc, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken

BRA-e: 5 kvm Sportsbod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

12 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

BRA-e: 5 m²

Underetasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

Målt takhøyde fra 2.20 m - 2.41 m.

Det første rommet i boligen er tegnet inn som gjesterom, men oppfyller ikke kravene til rom for varig opphold, da det er 5 m² og kravet til soverom er 7 m². Derfor omtales rommet som et innredet rom i rapporten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

3993.6 kvm

Tomtebeskrivelse

Relativt flat tomt med asfaltert vei inn til inngangspartiet og felles parkeringskjeller.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et sentralt og barnevennlig boområde på Maura i Nannestad kommune. Området er meget sentralt med kort vei til Oslo lufthavn, noe som har gjort stedet svært attraktivt. Det er også gangavstand til skole, barnehager, offentlig kommunikasjon og gode servicetilbud.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Coop Extra som ligger rett ved. Kiwi ligger også innen gangavstand. Ved Kiwi er det apotek og frisør. Det er ellers kort vei til Thon Senter Eidsvoll og Jessheim storsenter, hvorav sistnevnte har over 140 butikker, serveringssteder og attraktive servicetilbud.

Eiendommen ligger ca 1,2 km fra Maura barneskole og har skolebussordning til Nannestad ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Maura kan by på en rekke fine tur- og rekreasjonsområder i skog og mark. I tillegg finnes det flere badeplasser i Hurdalssjøen, samt ved Gåfossen i Steinelva. Hurdalssjøen kan sommerstid også by på et yrende båtliv og gode fiskemuligheter.

Bjerke IL - områdets idrettslag har stor satsning innen skisport og fotball. Her er også et meget flott skiskytteranlegg på Nordåsen skistadion, og lysløyper innover i naturen.

Med bil fra boligen tar det ca 6 min til Nannestad, 19 min til Råholt, ca 14 min til Oslo Gardemoen, ca 22 min til Jessheim og ca 54 min til Oslo S.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Boligen sogner til Maura skole

Andre skoler og barnehager i området:

Nannestad ungdomsskole - ca 8 min kjøretur fra boligen
Nannestad videregående skole - ca 8 min kjøretur fra boligen
Jessheim videregående skole - ca 21 min kjøretur fra boligen
Solheim barnehage AI - ca 7 min gange fra boligen
Breenenga Fus barnehage - ca 10 min gange fra boligen
Maura barnehage - ca 13 min gange fra boligen

Offentlig kommunikasjon

Nærmeste bussholdeplass er Bjerkesenteret- ca 2 minutter fra boligen.

Derifra går busslinje 420, 3839 og 3834

Linje 420 tar deg direkte til Oslo lufthavn på ca 22 minutter

Fra Oslo lufthavn er det en 3 minutters gange til Oslo lufthavn stasjon hvor det går en rekke tog og busslinjer. Blant annet toglinje R13 som tar deg direkte til Oslo S på ca 23 minutter.

Dal stasjon er ca 12 minutter kjøretur fra boligen.

Oslo Gardemoen er ca 17 minutter kjøretur fra boligen.

Se Ruter- appen for nærmere informasjon

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG- VINDUER

Vurdering av avvik:

- Vinduer har passert sin forventede levetid og har alders- og bruksslitasje samt subber litt i karm.

Årsak: Vinduer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, og slitasje som tilsier alder- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

UTVENDIG- DØRER

Vurdering av avvik:

- Balkong- og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er noen små merker på nedre del av ytterdørene.

Årsak: Balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Slitasjen kan gi risiko for redusert tetthet rundt dører, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting utført av en fagperson.

INNVENDIG- OVERFLATER

Vurdering av avvik:

- Vegger, tak/himlinger og gulv vurderes å ha alders- og bruksslitasje, som fuktmerker i samtlige parkettskjøter, slitemerker på overflater, samt merker etter gamle veggfester og bilder.

Årsak 1: Slitasje og merker oppstår naturlig over tid på grunn av daglig bruk, fukt og belastning på materialene. Fuktmerker i parkettskjøter kan skyldes variasjoner i inneklime eller bruk av mye vann under vasking mens merker etter veggfester og bilder er typisk for rom som har vært i bruk over flere år. Det er en sprekk under vinduet på soverommet der vinduet subber mot karmen.

Årsak 2: Sprekken og at vinduet subber mot karmen kan skyldes setninger i bygningen, bevegelser i konstruksjonen eller at vinduet er feilmontert. Over tid kan slike bevegelser føre til at vinduet kommer ut av posisjon.

BAD- OVERFLATER GULV

Vurdering av avvik:

- Silikonene i dusjonen på gulvet har noe svertesopp stedvis, samt kalkutslag på enkelte flisefuger. Ellers vurderes gulvflisen å være i normalt grei stand.

Årsak 1: Svertesopp og kalkutslag oppstår gjerne som følge av høy fuktighet i dusjonen og manglende ventilasjon over tid, samt regelmessig bruk av dusjen. Det er bom under fliser i dusjonen.

Årsak 2: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjonen.

BAD- VENTILASJON

Vurdering av avvik:

- Under inspeksjonen av ventilasjonen ble det avdekket at anlegget har redusert avtrekk på badet og i andre rom.

Årsak: Redusert avtrekk skyldes tilstopping i kanaler, filter som ikke er skiftet, eller slitasje på ventilasjonsaggregatet. Dette kan også oppstå hvis det har vært manglende vedlikehold over tid

Konsekvens: Hvis problemet ikke utbedres, kan det oppstå varige skader på bygningsmaterialer, samt behov for kostbare reparasjoner. Over tid vil innemiljøet bli betydelig forringet.

KJØKKEN- OVERFLATER OG INNREDNING

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 1: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet. Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredningen vurderes å være i grei stand på befaringsdagen, men parkettgulvet har stedvis fuktmerker etter mye bruk av vann ved vasking.

Årsak 2: Fuktmerker på parkettgulvet skyldes hyppig bruk av vann ved rengjøring, noe som over tid kan trenge ned i treverket og gi synlige merker.

STUE/KJØKKEN - AVTREKK

Vurdering av avvik:

- Ved inspeksjon av ventilasjonsanlegget ble det avdekket redusert avtrekk fra kjøkkenventilatoren, som har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, og det er en sprekk i bryteren på ventilatoren.

Årsak: Redusert avtrekk skyldes sannsynligvis slitasje på ventilatoren grunnet alder og bruk, samt at sprekken i bryteren kan påvirke funksjonaliteten. Manglende vedlikehold og oppsamling av fett eller støv i ventilatoren kan også bidra til problemet.

Konsekvens/tiltak

- Redusert avtrekk kan føre til dårlig luftutskifting på kjøkkenet, økt fuktighet og matlukt, og kan over tid skape et miljø som fremmer mugg og bakterier. Sprekken i bryteren øker risikoen for funksjonssvikt og kan føre til at ventilatoren ikke lar seg skru av eller på ved behov.

Konsekvens: Hvis utbedring uteblir kan det oppstå permanent skade på ventilatoren, noe som kan kreve utskifting. I tillegg kan dårlig avtrekk påvirke inneklimate negativt og føre til økte kostnader for reparasjon og vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å gjennomføre service og rengjøring av ventilatoren, samt å reparere eller skifte ut bryteren for å sikre trygg og effektiv bruk.

Vurder utskifting av ventilatoren dersom ytelsen ikke bedres etter vedlikehold

TEKNISKE INSTALLASJONER - VENTILASJON

Vurdering av avvik:

- Ved inspeksjon av ventilasjonen ble det oppdaget at anlegget har redusert avtrekk på badet, i andre rom og fra kjøkkenventilatoren. Ventilatoren har dessuten passert over halvparten av sin forventede levetid, og det er en sprekk i bryteren.

Årsak: Redusert avtrekk skyldes sannsynligvis slitasje på ventilatoren grunnet alder og bruk, samt at sprekken i bryteren kan påvirke funksjonaliteten. Manglende vedlikehold og oppsamling av fett eller støv i ventilatoren kan også bidra til problemet

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt):

ETASJESKILLE/GULV MOT GRUNN

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven

Årsak: Etasjeskillet er ikke vurdert fordi lovverket ikke stiller krav om dette ved tilstandsrapport. Dette er vanlig praksis og følger gjeldende regelverk.

Risiko: Det kan foreligge skjulte avvik som ikke oppdages før etter befaringsstidspunktet, som for eksempel skeivheter, svikt i konstruksjonen eller fuktskader.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil kan medføre behov for utbedringer, ekstra kostnader og redusert brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å engasjere fagperson for nærmere undersøkelser dersom det oppdages tegn til skeivhet, svikt eller andre forhold som gir grunn til bekymring. Slik proaktiv innsats kan bidra til å forebygge større skader og sikre trygge boforhold.

BAD- GENERELL

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Tilstandsgrad TG2 settes på dokumentasjonen fordi det mangler opplysninger om hvem som har utført membranarbeidet og hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon på oppføringen av baderommet.

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler som ikke blir avdekket på befaringsstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet om det skulle avdekkes skjult feil og mangler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

ELEKTRISK ANLEGG

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Svar: 2013. Hjemmelshaver har lagt frem en samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 22.01.2015, men det foreligger ingen samsvarserklæring for selve boliginstallasjonene.

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?

Svar: Nei. Det finnes ingen dokumentasjon på at det er utført el-kontroll av det elektriske anlegget.

Årsak: Det er over fem år siden el-tilsynet sist hadde kontroll, eller det er aldri gjennomført el-kontroll.

Risiko: Økt sannsynlighet for at det finnes feil eller mangler ved anlegget.

Konsekvens: Kan føre til behov for utskifting eller utbedring av anlegget.

Anbefalt tiltak: Vurder å få utført en utvidet el-kontroll av boliginstallasjonen av en registrert fagperson.

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?

Svar: Ja. Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll anbefales det at det å vurdere å utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør

ANNET

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

-Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav. Men boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

-Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

-En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.

Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggt tekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring

Se vedlagt Tilstandsrapport i salgsoppgaven for nærmere informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Boligen selges med fullmakt

2. Tilleggs kommentar

Jeg selger leiligheten for min mor som har bodd alene i denne fra september 2013 til desember 2025. Hun er nå dement og kan ikke gjøre rede for forhold ved leiligheten. Jeg har kjennskap til følgende:

1. Det har tidligere vært en vannlekkasje på taket med noe fuktighet som er kommet ned i leiligheten. Dette er utbedret av utbygger/sameie antatt 2020, og jeg er ikke kjent med at det har vært problemer med lekkasje siden.
2. Det har vært utfordringer med fall på svalgangen på utsiden av leiligheten slik at vann ble liggende inn mot yttervegg/ytterdør. Også dette er utbedret av utbygger/sameie, og det skal ikke ha vært problemer med dette siden. Ytterdør ble skiftet pga fukt.
3. Vi har under rydding i mars 2026 funnet noen få skjeggkre. Er ikke kjent med at dette har vært et problem i leiligheten tidligere. Det er i mars/april gjort tiltak for å fjerne skjeggkre med feller og skadedyrsbekjempelse (utleggelse av åte) fra Skadedyr Proffen AS 15.04.26. Iflg skadedyrsfirmaet skal skjeggkreene forsvinne i løpet av 3-8 uker. Vi venter på rapport derfra om kort tid.
4. Det er noen fuktskader på badersinnredningen høyre skap nede, midtre skapdør i høyskap og sideplate.

Se vedlagt egenerklærings skjema for nærmere informasjon.

Innhold

Boligen er i 4 etasje og inneholder:

Entré/gang, innredet rom (ikke godkjent for varig opphold), bod, wc, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken.

Boligen disponerer i tillegg en ekstern sportsbod og en garasje plass.

I kjelleren er det i tillegg teknisk rom, rom for vaktmester, sykkelstativ, egen trapp og heis til boligene.

Det første rommet i boligen er tegnet inn som gjesterom, men oppfyller ikke kravene til rom for varig opphold, da det er 5 m² og kravet til soverom er 7 m². Derfor omtales rommet som et innredet rom i rapporten.

Standard

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013. Boligblokk oppført i 2013, leiligheten ligger i 4. etasje. Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon tekket med papp, yttervegger forblendet med plater og trepanel, armert betong i etasjeskiller og innvegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller. Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og

vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameier er det primært innvending i boligen og de arealene som tilhører denne som er vurdert. Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Det ble oppdaget skjeggkre i boligen. Skadedyr proffen AS var innom og tok en kjemisk behandling for å bekjempe mot skjeggkre den 15.04.2026. De vurderer at tiltaket forventes å ha god effekt over tid, da skjeggkre eksponeres for åtet og sprer virkestoffet videre i bestanden.

Se vedlagt rapport fra Skadedyr Proffen AS i salgsoppgaven for nærmere informasjon.

VINDUER OG DØRER

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

BALKONG

Balkong på 12 m² med adkomst fra stue, oppført i betongkonstruksjon og metallrekkverk med rekkverkshøyde på 1 m. Det gjøres oppmerksom på at betongdekket på terrassen er belagt med klikk-terrassebord.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv med parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong. Etasjeskiller er av betongdekke.

VÅTROM

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er balansert ventilasjon. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og stekeovn. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

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

avløpsrør av plast. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk Boligen har balansert ventilasjon. Høiax varmtvannsbereder er på ca. 120 liter plassert under kjøkkenbenk. Sikringsskap plassert på vegg i gang med automatsikringer og jordfeilbryter -14 fordelingskurser

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.

Moderniseringer og påkostninger

2026

Gjort tiltak for å bekjempe sjeggkre gjennom firma

2020

Utbedret av utbygger/sameie etter lekkasje fra taket.

Annet- ukjent år

Fall på svalgangen på utsiden av leiligheten yttervegg/ytterdør ble utbedret av utbygger/sameie etter problemer.

Ytterdør ble skiftet pga fukt.

TV/Internett/Bredbånd

TV/bredbånd er inkludert i felleskostnadene

Parkering

En garasje plass følger automatisk med i felles parkeringskjeller

Gjesteparkering kan skje på parkeringsplasser i parkeringsområde ute som også benyttes av næringsdelen.

Elbillader kan etableres ved godkjenning fra styret. Kostnadene for etablering, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseieren Styret informerer om at elbilkontakter planlegges så fort som mulig.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 82810538

Radonmåling

Boligen ligger i område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Det er ikke alltid nødvendig å utføre radonmåling i 4.etasje, men kjøper anbefales å gjøre det. Derson leiligheten skal leies ut må utleier foreta radonmåling.

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovern på enkelte rom.
Balansert ventilasjon

Energimerke

C

Informasjon om 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 4 390 000

Omkostninger kjøper

4 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

109 750 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

111 140 (Omkostninger totalt)
123 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
125 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

4 501 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 513 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 515 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene. Slik ser fordelingen ut for 2025:

Avløp 137 922,03 kr
Renovasjon 110 652,34 kr
Vann 73 576,73 kr
Sum 322 151,10 kr

Årsprognose for 2026 er sum: kr 341 590,72,-

Boligen har egen vannmåler og kostnadene kan derfor variere. Forbruk for 2025 var 1329.

Informasjon fra styret datert 22.04.2026: Siden kommunale avgifter og andre utgifter stadig øker, må vi sannsynligvis øke husleien med inntil 10% fra 1/1-2027.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 114 467 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 457 868 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Informasjon om vannavgift

Boligen har egen vannmåler og kostnadene kan derfor variere. Forbruk for 2025 var 1329.

Tilbud om 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

112/4810

Felleskostnader inkluderer

Det foreligger felleskostnader oppdelt slik:

Felleskostnader kr 3 717,-

Kabel-TV/Bredbånd kr 738,-

Total kr 4 455,-

Fellesutgifter inkluderer: Kommunale avgifter, TV/internett, reperatur og vedlikehold, vaktmester, felles forsikringer, regnskapsføring, energi/oppvarming i fellesområder, styrehonorar og velferdskostnader mm.

Det kan komme renteendringer på borettslagets fellesgjeld, inkluderes flere tjenester som skal dekkes gjennom fellesutgiftene, eller avgjørelser i borettslagets styre, som kan påvirke de månedlige felleskostnadene.

Informasjon fra styret datert 22.04.2026: Siden kommunale avgifter og andre utgifter stadig øker, må vi sannsynligvis øke husleien med inntil 10% fra 1/1-2027.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 455

Kommentar fellesgjeld

Det foreligger ingen fellesgjeld på sameiet per i dag.

Andel fellesformue

Kr 32 426

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Solheim Kvartalet AS

Organisasjonsnummer

994808516

Om sameiet

Solheim Kvartalet Sameie 1 ble stiftet 19/08/2013 og har organisasjons-nummer 912 388 441.

Sameiet består av 21 boligseksjoner (2., 3. og 4. etasje) og 2 næringsseksjoner (1. et. og kjelleren, med garasje og boder), kun én bygning med adresse Vålaugsvegen 147, 2032 Maura.

Eiendommen har gnr 124, bnr 31 i Nannestad kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

Gjensidige Forsikring ASA (Polise 82810538)

INFORMASJON FRA ÅRSMØTET 2025

Saker som ble tatt opp på tidligere årsmøter:

Ekstraordinært vedlikehold:

Rens ventilasjon kr 41.812

Ny dør i en leilighet kr 52.524

Pigging av gulv svalganger kr 51.850

Tak over inngang + reg. dører kr 20.562

Nytt vindu kr 18.000

Utskifting av lamper i kjelleren vedtatt, men monteres i 2025

Av andre saker kan nevnes:

-Oppsamling av vann (periodevis mye) etter lekkasje i tak i parkeringskjeller. Lekkasjen har medført muggdannelse noen steder i taket her.

-Dugnad i parkeringskjeller ble gjennomført 27. april 2024. Beboerne deltok med feiing, vasking og annet renhold. Vaktmesteren deltok som vanlig med sin store støvsuger/vaskemaskin. Det ble også plukket søppel rundt blokka. Etter avslutning hadde vi hyggelig samvær med kaffe og kaker på KIWI-taket.

-Av velferdsaktiviteter nevner vi alt som blir gjort på utearealet på KIWI-taket.

Sommerblomstene blir innkjøpt, stauder blir tigget og alt blir plantet på en slags dugnad. Den frivillige innsatsen fra enkeltbeboere gjennom hele sommersesongen er stor.

-Julegranen på KIWI-taket ble tent fredag 29. november 2024. I år var vi 14 beboere til stede.

INFORMASJON FRA PROTOKOLL 2025

Sak 5 - Forslaget ble vedtatt

Det ble økning av felleskostnader med kr 100 pr. leilighet fra 1. juli 2025. Dette for å dekke inn prisøkning på TV/bredbånd (fra kr 638 til kr 713) fra 1. mars i år.

INFORMASJON FRA VEDTEKTER

Parkeringskjeller er seksjonert som en næringsseksjon med 47 plasser, hver parkeringsplass utgjør en brukerandel. Hver beboer har bruksrett til en parkeringsplass (kan tinglyses) øvrige andeler eies av utbygger. Disse plassene kan enten leies ut til seksjonseierne (ekstraplasser) eller til neste byggetrinn.

2-2 - P-plasser for bevegelseshemmede, HC plasser

Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser).

Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres hussstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Seksjonseiere som har en hc-plass som tilleggsdel til sin seksjon og som ikke har behov for hc-plass, plikter derfor å bytte sin plass med plassen til en seksjonseier som har slikt behov.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

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.

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

(5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5-1. Felleskostnader

Unntak:

Boligseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener boligseksjonens bruk, herunder trappehus og heis til parkeringskjeller, sykkelbod, boder, gangarealet i kjeller og utearealet på taket av næringslokalet. Boligseksjonen betaler for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene under dette punktet fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig iht sameiebrøk.

Næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener denne næringsseksjonens bruk. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonen. Næringsseksjonen betaler for sin avfallsfjerning.

Kostnader til bredbånd og kable-TV fordeles mellom bolig og næring i samsvar med leverandørenes fordeling i sitt beregningsgrunnlag. Internt mellom boligseksjonene fordeles disse kostnadene likt pr. seksjon

(3) Kostnader i forbindelse med parkeringskjeller inngår som en del av næringsdelens kostnader.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

INFORMASJON FRA HUSORDENSREGLER

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal blant annet sørge for:

- Boligen må holdes oppvarmet ved fravær så vann og avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- Risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong og "sin" del av svalgangen.
- Styret skal varsles dersom seksjonseier leier ut boligen til andre.

5.Kjøring og parkering

De som er tildelt garasj, tar først i bruk denne før fellesparkeringen benyttes.

7.Andre bestemmelser

Grilling er tillatt på fellesarealet på Kiwi- taket. Grilling er tillatt på balkonger, men kun med elektrisk grill. Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Røyking på innenførs fellesareal tillates ikke.

ORDENSREGLER FOR PARKERINGSKJELLER OG BODER

- Garasjen har ikke sluk, derfor bør beboere unngå å kjøre inn med mye snø på bilen og unngå oljesøl
- Bilen bør ha bilforsikring
- Et arbeidsbord og mye utstyr er stilt til disposisjon av en av sameierne. Alle kan bruke dette, men intet kan fjernes fra sameiet.
- Vaktmesteren håndterer vise arbeidsoppgaver i kjelleretasjen, se vedlagt ordensregler for parkeringskjeller og boder i salgsoppgaven for nærmere informasjon.

Brannforebyggende tiltak:

- Skjøteledninger må ikke brukes permanent
- Falsk brannvarsling og utrykning må beskostes av den som forårsaker hendelsen.

Næringsseksjonen betaler en forholdsmessig andel av sameiets fellesutgifter.

Seksjonseierne betaler ikke årlig for bruksretten til 1 parkeringsplass og 1 bod. For ekstra parkeringsplass og ekstra bod betales leie til Solheim Kvartalet AS.

Regnskap/budsjett

INFORMASJON FRA RESULTATSREGNAP 2024:

Årsresultatet for 2024 er negativt med kr -60.413.- og driftsresultatet for 2024 er negativt med kr -88 531,-

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

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

INFORMASJON FRA VEDTEKTER:

3-2 Ordensregler

Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

INFORMASJON FRA HUSORDENSREGLER

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at andelseier aksepterer sameiets regler for dyrehold:

- Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen
 - Det må ikke etterlates ekskrementer på sameiets område
 - Dyr må holdes i bånd innenfor rimelig avstand fra sameiet
- Reptiler tillates ikke.

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 124, bruksnummer 31, seksjonsnummer 21 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende er tinglyst på eiendommen:

17.04.1970- dagboknr: 2316- ERKLÆRING/AVTALE

Med flere bestemmelser

Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3238 GNR: 124 BNR: 31

Kommentar: Nannestad kommune gir vegsjefen i Akershus fylke, på vegne av Staten ved Samferdselsdepartementet og Akershus fylke, rettigheter på eiendommen gnr 124, bnr 67 i Nannestad. Rettighetene gjelder eierskap til delen av eiendommen som medgår i utvidelsen av riksveg nr 120 og utvidelsen av krysset mellom riksveg nr 120 og fylkesveg nr C 214, samt tillatelse til båndleggelse av nødvendig frisisiktareal. Arealet er rmålt 20 meter fra regulert midten av riksveg nr 120 og gjennom eiendommens søndre grensedele i regulert vegkant.

21.10.1971- dagboknr: 7144 - BESTEMMELSE OM VEG

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 3238 GNR: 124 BNR: 31

Kommentar: Skjøte for eiendommen gnr 124 bnr 69 i Nannestad, samt bestemmelser om at gangforbindelsen på eiendommens østre del alltid skal være åpen for gjennomgang.

GRUNNDATA

31.07.2013 - 637668 - SEKSJONERING

Opprettet seksjoner: SNR: 21

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 112/4810

01.01.2020- dagboknr: 1369215- OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 0238 GNR: 124 BNR: 31 FNR: 0 SNR: 21

01.01.2024 - dagboknr: 272552 - OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

Tidligere: KNR: 3036 GNR: 124 BNR: 31 FNR: 0 SNR: 21

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for boligen datert 26.10.2015.

Det foreligger byggegodkjente tegninger for boligen datert 10.09.2012. Megler har ikke avdekket avvik mellom tegningene og dagens faktiske forhold.

Det første rommet i boligen er tegnet inn som gjesterom, men oppfyller ikke kravene til rom for varig opphold, da det er 5 m² og kravet til soverom er 7 m². Derfor omtales rommet som et innredet rom i rapporten. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger i område regulert til bolig/ forretning/kontor og reguleres etter bestemmelsene for boligfelt S01 i Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for

Maura sentrum. Samt gjelder bestemmelsene i Kommuneplan for Nannestad 2018-2035 i etterkant. Itillegg kommer kommuneplaner under arbeid, hvorav Kommuneplans arealdel 2023-2040.

I henhold til Reguleringsbestemmelser til reguleringsplan for Maura sentrum gjelder blant annet følgende:

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.01 Rekkefølgebestemmelse

Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt skal være i tråd med kommunens overordnede boligpolitiske mål nedfelt i kommuneplan og boligbyggeprogram. Før områdene S01 – S08 tillates utbygd, skal det være etablert fortau i tråd med reguleringsplanen langs V01 (rv 120) i hele feltets (kvartalets) lengde på den side der utbyggingen finner sted.

2.8 Følgende parkeringsnormer skal legges til grunn for S1- Sentrumskvartalet:
-2 p-plasser hvorav 1 plass i garasje for tre reoms leiligheter eller større.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR SENTRUMSFUNKSJONER (S01-S08)

4.01. I område S01 til S08 kan det oppføres forretnings-, kontor-, og boligbebyggelse, gjerne i kombinasjon. Dersom det inngår boliger i kombinerte bygg, må boligdelen være avklart i forhold til § 2.01, utbyggingsrekkefølge og boligbyggeprogram.

4.03. I område S01 og S02 skal bebyggelsen langs V01 (rv 120) legges i byggegrensen. Hovedadkomst til evt. forretninger skal orienteres mot V01 (rv 120).

4.04. I områdene S01, S02, S03 og S08 kan det oppføres bebyggelse på 4 etasjer. Max. bebygd areal skal være BYA = 35 %. Maks. tomteutnyttelse skal være TU = 65%. Maks. mønehøyde skal være 13 meter. Maks takvinkel skal være 45°.

4.06 Bebyggelsen i område S01 – S08 skal formes i et tidstypisk formspråk og bør ha sterkt innslag av tre som fasademateriale. Ved nybygg og utvendig oppussing skal fargeplaner innsendes og godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

4.08 Det skal avsettes min. 25 m² uteareal pr. bolig i tilknytning til boligene.

4.09 Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan for den ubebygde del av tomta.

GRENSE

Boligen har 1 grense markert med nøyaktig oppmåling av eiendomsgrense med <=10cm

Boligens grense mot sør og vest er delvis marker med nøyaktig oppmåling av eiendomsgrense og delvis markert med middels nøyaktighet >10<=30cm

Boligens grense til nord mot Lavskrikevegen er markert med middels nøyaktighet >10<=30cm

VEGSTATUS

Boligen har adkomst via privatveg
Boligen har umiddelbar nærhet til kommunalveg og gang- og sykkelveg.

KOMMUNEPLANKART

Boligen ligger i område markert til Sentrumsformål-fremtidig.
Boligen ligger i område markert med faresone -ras- og skedfare
Boligen ligger i område markert med faresone grense og detaljeringsgrense

BERØRTE DATASET

Aktsomhetskart for kvikkleireskred - Boligen ligger i aktsomhetsområde for kvikkskred med dekning
FKB Tiltak-Boligen ligger i tiltakstype for nybygg
FKB-AR5 -Boligen ligger i område for bebyggelse
Løsmasser N50/N250 - Boligen ligger i område: Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet-Uegnet - Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner- Boligen ligger i område med restriksjonstype: Konisk flate
Marin grense- Bolig ligger i område med marin grense flate
Mulighet for marin leire- Boligen ligger i område med svært stor mulighet for marin leire
Naturtyper i Norge - landskap- Boligen ligger i område med landskapstype: Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans og innlandsslettelandskap under skoggrensen med bebygde områder og jordbruksdominans
Radon -Boligen ligger i område med aktsomhetsgrad moderat til lav for radon
Støykartlegging veg etter T-1442- Boligen ligger i gult område med lavt støynivå.
Boligen er i nærhet av rødt område med høyt støynivå.
Tettsteder-Boliger er i område for tettsteder. Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter.
Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd- Boligen ligger i område med delfelt. Delfelt navn: Øyeren Kraftverknavn: Solbergfoss
Veg senterlinje Elveg 2.0 - Boligen ligger i område med privatveg, kommunalveg og gang-og sykkelveg
Verneplan for vassdrag- Boligen ligger i område med verneplan for vassdrag. Navn: Leira

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

Kjøpsbetingelser

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. Det blir ikke vasket mer før overtagelse.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 50 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 16 000,- oppgjørshonorar kr 7 900,- og visninger per stk kr 2 500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Ansvarlig megler bistås av

Vibeke Voksøy
Eiendomsmegler MNEF
vibeke.voksoy@aktiv.no
Tlf: 402 23 800

Nicklas Wathne
Eiendomsmeglerfullmektig

nicklas.wathne@aktiv.no
Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, organisasjonsnummer 926743023
Trondheimsvegen 84, 2040 Kløfta

Salgsoppgavedato

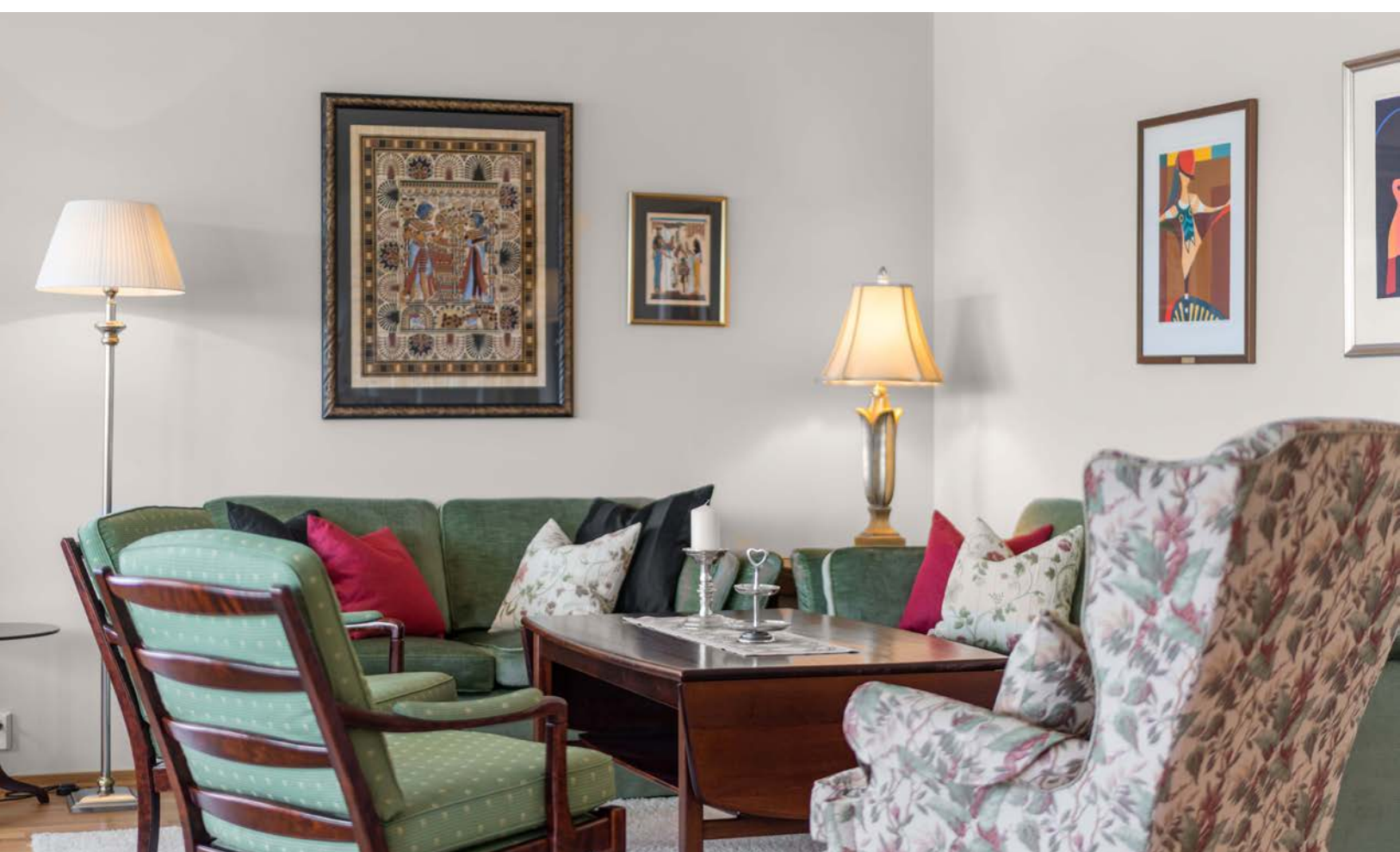
29.04.2026



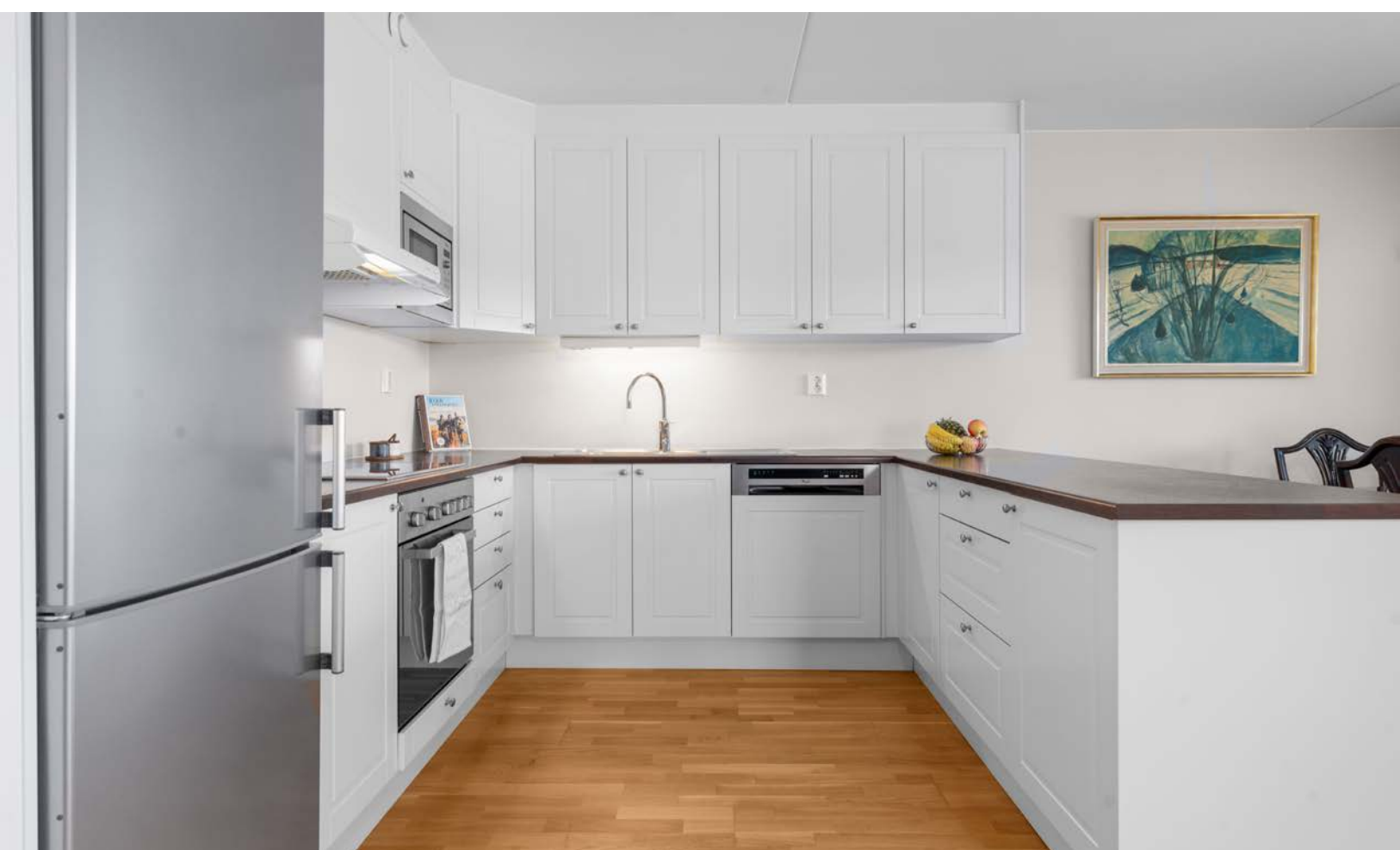




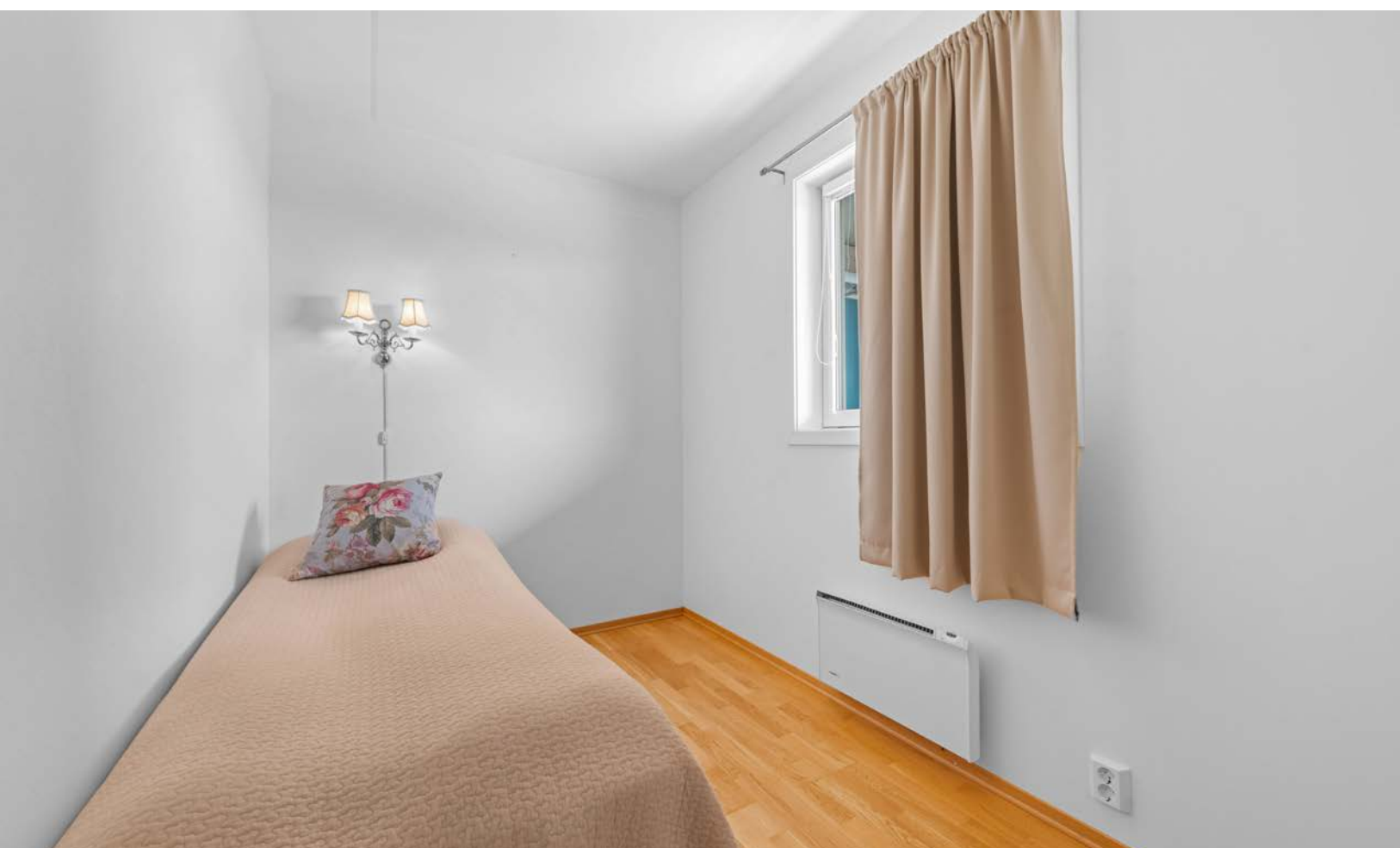






























Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Vålaugsvegen 147 , 2032 MAURA
-  NANNESTAD kommune
-  # gnr. 124, bnr. 31, snr. 21

Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 112 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 22668-1020

Referansenummer: RI5982

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig



August Magnus
Ekstern Takstingeniør
august@tmam.no
980 23 301

BMTF



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løssøre 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten vurderes å være i grei stand, med noe vedlikeholdsbehov på befaringstidspunktet. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gis tilstandgrader i.h.t standarden som denne rapporten bygger på, med noen skjønnsmessige vurderinger. Ellers vises det til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2013

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong på 12 m² med adkomst via stue, oppført i betongkonstruksjon og metallrekkeverk med rekkeverkshøyde på 1 m.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-% (ingen utslag).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og stekeovn.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Høiax varmtvannsbereder er på ca. 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Sikringskap plassert på vegg i gang.
Automatsikringer og jordfeilbryter
14 fordelingskurser

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav. Men boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen. Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggtkniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

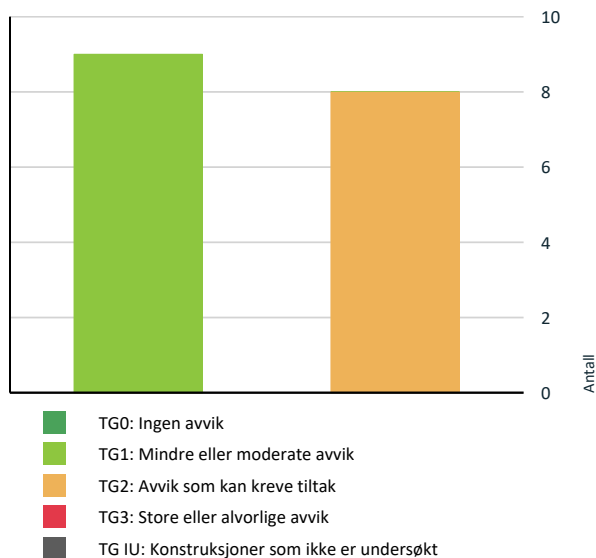
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

Rapporten legger til grunn boligens tilstand på befaringsdagen og bygningens byggeår.

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan.

Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

Funksjonstesting av elektrisk anlegg, gasspeis, varmekabler, panelovner, hvitevarer, markiser, persiener o.l er ikke foretatt, da dette ikke er et krav i Avhendingsloven. For å få en mer detaljert vurdering, må ytterligere undersøkelser gjennomføres. Dette er en vanlig praksis ved slike tilstandsrapporter, og det sikrer at rapporten holder seg innenfor lovens rammer.

Det er kun er gjort enkelte målinger, med krysslaser og avstandsmåler, eller inngrep i konstruksjonen der dette er spesifikt beskrevet. Dette betyr at slike undersøkelser ikke er gjennomført overalt, men kun på utvalgte steder hvor det har vært nødvendig eller relevant.

Tomteareal er opplysninger som er innhentet av Ambita og avvik kan forekomme

Selger ga skriftlig og muntlig beskrivelse om årstall og bygningsmessige påkostninger om de forskjellige beskrivende byggedeler i rapporten.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Dette gir et bedre grunnlag for å forstå boligens tilstand og eventuelle avvik, og kan hjelpe deg med å ta informerte valg før kjøp. Det er også lurt å kontakte fagpersoner eller kommunen dersom det er spørsmål knyttet til dokumentasjon eller godkjenningsstatus.

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres hjemmelshaver/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

I tilstandsrapporten har takstmann ikke gjort undersøkelser/vurderinger av bygningens estetikk eller arkitektur.

Oppdraget er et salg via fullmektig og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

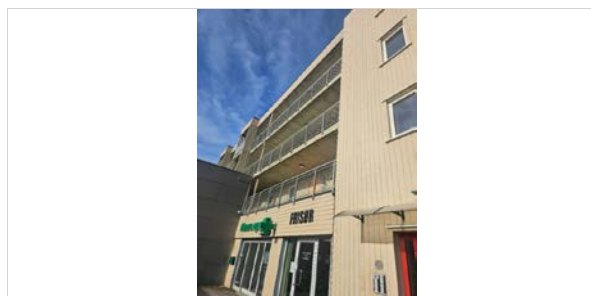
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2013

Kommentar

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger utvendig. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass på befaringsdagen. Punktert glass er bare synlig under spesielle omstendigheter og det utelukkes ikke at det kan fårekomme punktert glass som ikke ble registrert på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har passert sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje samt subber litt i karm.

Årsak: Vinduer har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, og slitasje som tilsier alder- og bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt vinduene, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkong- og terrassedør har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid. Det er noen små merker på nedre del av ytterdørene.

Årsak: Balkong- og terrassedør har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

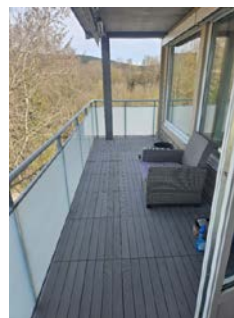
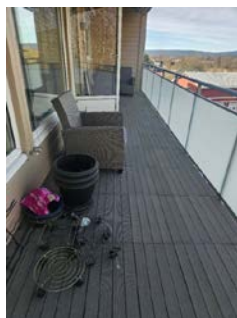
- Tiltak:

Risiko: Slitasjen kan gi risiko for redusert, tetthet rundt dører, skjulte skader, kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskifting, utført av en fagperson.

Tilstandsrapport

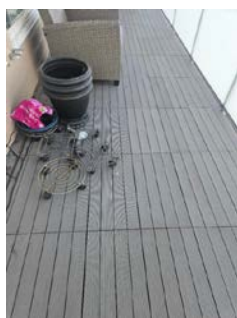
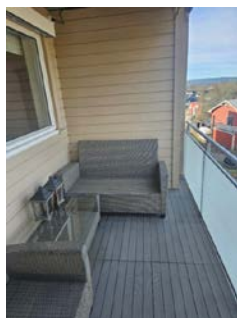


TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 12 m² med adkomst via stue, oppført i betongkonstruksjon og metallrekkeverk med rekkeverkshøyde på 1 m.

Det gjøres oppmerksom på at betongdekket på terrassen er belagt med klist-terrassebord, noe som vanskeliggjør inspeksjon av selve dekket. Det anbefales å inspisere betongdekket når terrassebordene er tatt av. TGIU



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger, tak/himlinger og gulv vurderes å ha alder- og bruksslitasje, som fuktmerker i samtlige parkettskjøter, slitemerker på overflater, samt merker etter gamle veggfester og bilder.

Årsak 1: Slitasje og merker oppstår naturlig over tid på grunn av daglig bruk, fukt og belastning på materialene. Fuktmerker i parkettskjøter kan skyldes variasjoner i inneklime eller bruk av mye vann under vasking mens merker etter veggfester og bilder er typisk for rom som har vært i bruk over flere år.

Det er en sprekk under vinduet på soverommet der vinduet subber mot karmen.

Årsak 2: Sprekken og at vinduet subber mot karmen kan skyldes setninger i bygningen, bevegelser i konstruksjonen eller at vinduet er feilmontert. Over tid kan slike bevegelser føre til at vinduet kommer ut av posisjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nr. 1

Risiko: Fuktmerker kan gi økt risiko for at det utvikle seg til større skader hvis de ikke utbedres, og slitemerker kan forverres med tiden og gi et dårligere estetisk inntrykk.

Konsekvens: Ved manglende vedlikehold kan tilstanden forverres, og det kan oppstå behov for mer omfattende reparasjoner.

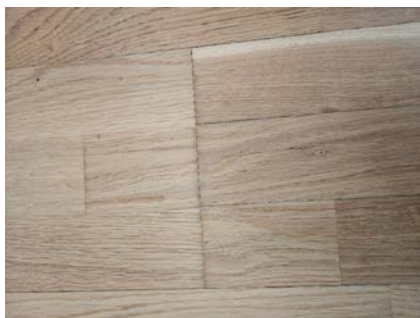
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å utbedre fuktmerker og slitemerker, samt sparkle og male områder med merker etter veggfester, utført av en fagperson.

Nr. 2

Risiko: Sprekken kan gi mulighet for trekk og redusert isolasjon, samt økt risiko for fuktinntrengning og videre skade på vinduskarmen. Vinduet kan bli vanskelig å åpne eller lukke.

Konsekvens: Hvis problemet ikke utbedres, kan det føre til større bygningsmessige skader, dårligere innklima og behov for omfattende reparasjon eller utskifting av vinduet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å få undersøkt og utbedret sprekken og justert vinduet, eventuelt vurdere utskifting hvis dette ikke lar seg reparere. Tiltak anbefales å utføres av fagperson for å sikre varig løsning.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven

Årsak: Etasjeskillet er ikke vurdert fordi lovverket ikke stiller krav om dette ved tilstandsrapport. Dette er vanlig praksis og følger gjeldende regelverk.

Risiko: Det kan foreligge skjulte avvik som ikke oppdages før etter befarings tidspunktet, som for eksempel skeivheter, svikt i konstruksjonen eller fuktskader.

Konsekvens: Eventuelle skjulte feil kan medføre behov for utbedringer, ekstra kostnader og redusert brukskvalitet i boligen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å engasjere fagperson for nærmere undersøkelser dersom det oppdages tegn til skeivhet, svikt eller andre forhold som gir grunn til bekymring. Slik proaktiv innsats kan bidra til å forebygge større skader og sikre trygge boforhold.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av enkelte innerdører, ingen funksjonsavvik. Innerdører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsgrad TG2 settes på dokumentasjonen fordi det mangler opplysninger om hvem som har utført membranarbeidet og hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon på oppføringen av badet.
Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler som ikke blir avdekket på befaringstidspunktet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet om det skulle avdekkes skjulede feil og mangler.

Anbefalt tiltak: Det anbefales derfor å innhente nødvendig dokumentasjon eller gjennomføre ytterligere undersøkelser av en fagperson for å avklare forholdene.

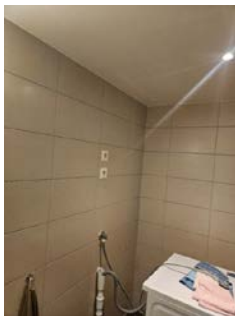
ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Veggfliser og tak/himling vurderes å ha normal slitasje etter alder.



ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikonene i dusjsonen på gulvet har noe svertesopp stedvis, samt kalkutslag på enkelte flisefuger. Ellers vurderes gulvflisen å være i normalt grei stand.

Årsak 1: Svertesopp og kalkutslag oppstår gjerne som følge av høy fuktighet i dusjsonen og manglende ventilasjon over tid, samt regelmessig bruk av dusjen.

Det er bom under fliser i dusjsonen.

Årsak 2: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Svertesopp kan spre seg og føre til misfarging av fuger og silikon, og kalkutslag kan svekke fugens kvalitet. Over tid kan dette gi økt risiko for fuktskader og redusert levetid på gulvflisene.

Konsekvens: Dersom forholdene ikke utbedres, kan det være behov for utskifting av silikon og fuger, samt ekstra rengjøring eller eventuell rehabilitering av gulvet. Dette kan medføre økte kostnader ved vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å fjerne svertesopp med egnet rengjøringsmiddel og vurdere utskifting av silikon. Kalkutslag kan fjernes med spesialmidler for flisefuger, utført av en fagperson.

Nr. 2

Risiko: Dette gir en økt risiko for svekkelse i materialenes overflate og tetthet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting. Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke nærmer, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.



Tilstandsrapport



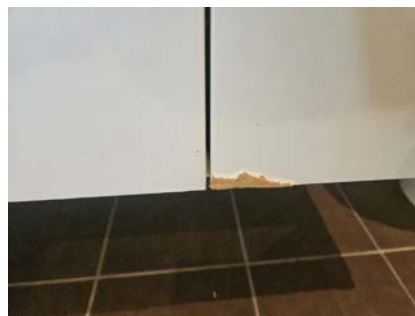
ETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Fuktsøk inne på flislagte våtrom blir ikke utført da det vil gi uklare indikasjoner på om fukten ligger mellom fliser og membran eller under membranen. Det er synlig mansjett under klemring i sluket.



ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Det gjøres oppmerksom på at baderomsinnredningen ikke er vurdert eller satt tilstandsgrad på.

Årsak: Ikke et krav i Avhendingsloven å sette tilstandsgrad på baderomsinnredning.

Risiko: Dette gir økt risiko for skjulte skade og andre relevante vedlikeholdsbehov.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at det ved befaring ble avdekket fuktskader på fronten av servantskapet.



ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Under inspeksjonen av ventilasjonen ble det avdekket at anlegget har redusert avtrekk på badet og i andre rom.

Årsak: Redusert avtrekk skyldes tilstopping i kanaler, filter som ikke er skiftet, eller slitasje på ventilasjonsaggregatet. Dette kan også oppstå hvis det har vært manglende vedlikehold over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Risiko: Dårlig avtrekk kan føre til opphopning av fukt, økt risiko for mugg og dårlig inneluft. Det kan også redusere komforten og bidra til helseplager for beboere.

Konsekvens: Hvis problemet ikke utbedres, kan det oppstå varige skader på bygningsmaterialer, samt behov for kostbare reparasjoner. Over tid vil innemiljøet bli betydelig forringet.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å gjennomføre grundig rengjøring av kanaler og filter, samt service på ventilasjonsaggregatet. Regelmessig vedlikehold og oppfølging vil bidra til å sikre optimal funksjon og godt innemiljø.



ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 5 vekt-%.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater under befaringen, der det ikke ble avdekket unormale verdier.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og stekeovn.

På befaringstidspunktet ble det fuktsøkt normale verdier på tilfældige utvalgte steder på vegger og gulv.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet. Hjemmelshaver melder ingen avvik.

Sokkel på kjøkkeninnredningen ble ikke demontert for å inspisere under på befaringstidspunktet.

Årsak: Demontering av sokkel er ikke vanlig praksis, da demontering av fastmonterte deler kan medføre til skader.

Risiko: Det kan være risiko for eventuelle feil og mangler.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring dersom det viser seg å foreligge skjulte skader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert vannstopper eller waterguard på vanninstallasjon under kjøkkenbenken. Kravet kom i TEK 10 (2010).

Årsak 1: Forholdet viser til feil og mangler ved oppføringstidspunktet.

Vegger, tak/himling og kjøkkeninnredningen vurderes å være i grei stand på befaringsdagen, men parkettgulvet har stedvis fuktmerker etter mye bruk av vann ved vasking.

Årsak 2: Fuktmerker på parkettgulvet skyldes hyppig bruk av vann ved rengjøring, noe som over tid kan trenge ned i treverket og gi synlige merker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

Risiko: Dette kan gi økt risikoen for lekkasje og fuktskader i konstruksjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for montering av vannstopper eller waterguard.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å montere vannstopper eller waterguard, utført av fagperson.

Nr. 2

Risiko: Det kan gi økt risiko for ytterligere fuktskader, oppsprekking eller deformasjon av parketten dersom vannbruken ved vask ikke reduseres. Dette kan også føre til redusert levetid for gulvet.

Konsekvens: Ved vedvarende fuktpåvirkning kan gulvet bli misfarget og miste sin funksjon og estetiske verdi. Dette kan medføre økte vedlikeholdskostnader eller behov for utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere å bruke minimalt med vann ved rengjøring av parkettgulv, samt å tørke opp eventuelt søl umiddelbart. Eventuelle fuktmerker anbefales å følges opp, og det kan vurderes å behandle gulvet med egnet overflatebehandling for å beskytte mot fremtidig fukt.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via balansert anlegg.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av ventilasjonsanlegget ble det avdekket redusert avtrekk fra kjøkkenventilatoren, som har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid, og det er en sprekke i bryteren på ventilatoren. Årsak: Redusert avtrekk skyldes sannsynligvis slitasje på ventilatoren grunnet alder og bruk, samt at sprekken i bryteren kan påvirke funksjonaliteten. Manglende vedlikehold og oppsamling av fett eller støv i ventilatoren kan også bidra til problemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Redusert avtrekk kan føre til dårlig luftutskifting på kjøkkenet, økt fuktighet og matlukt, og kan over tid skape et miljø som fremmer mugg og bakterier. Sprekken i bryteren øker risikoen for funksjonssvikt og kan føre til at ventilatoren ikke lar seg skru av eller på ved behov.

Konsekvens: Hvis utbedring uteblir kan det oppstå permanent skade på ventilatoren, noe som kan kreve utskifting. I tillegg kan dårlig avtrekk påvirke inneklimaet negativt og føre til økte kostnader for reparasjon og vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å gjennomføre service og rengjøring av ventilatoren, samt å reparere eller skifte ut bryteren for å sikre trygg og effektiv bruk. Vurder utskifting av ventilatoren dersom ytelsen ikke bedres etter vedlikehold.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TO 1 Vannledninger

Beskrivelse

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

Kraner og avløp i oppvaskbenk og servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vannrør. Innvendige vannrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.



Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende og avløpsrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

For å sikre godt innemiljø er det viktig med utskifting av luft med ett godt fungerende ventilasjonsanlegg. Det anbefales periodisk ettersyn med utskifting av eventuelle filter ved et eierskifte og rengjøring av byggets kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved inspeksjon av ventilasjonen ble det oppdaget at anlegget har redusert avtrekk på badet, i andre rom og fra kjøkkenventilatoren. Ventilatoren har dessuten passert over halvparten av sin forventede levetid, og det er en sprekk i bryteren.

Årsak: Redusert avtrekk skyldes sannsynligvis slitasje på ventilatoren grunnet alder og bruk, samt at sprekken i bryteren kan påvirke funksjonaliteten. Manglende vedlikehold og oppsamling av fett eller støv i ventilatoren kan også bidra til problemet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Redusert avtrekk kan føre til dårlig luftutskifting på kjøkkenet, økt fuktighet og matlukt, og kan over tid skape et miljø som fremmer mugg og bakterier. Sprekken i bryteren øker risikoen for funksjonssvikt og kan føre til at ventilatoren ikke lar seg skru av eller på ved behov.

Konsekvens: Hvis utbedring uteblir kan det oppstå permanent skade på ventilatoren, noe som kan kreve utskifting. I tillegg kan dårlig avtrekk påvirke inneklimaet negativt og føre til økte kostnader for reparasjon og vedlikehold.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes å gjennomføre service og rengjøring av ventilatoren, samt å reparere eller skifte ut bryteren for å sikre trygg og effektiv bruk. Vurder utskifting av ventilatoren dersom ytelsen ikke bedres etter vedlikehold.



TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Høix varmtvannsbereider er på ca. 120 liter plassert under kjøkkenbenk.

Tilstandsrapport



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Beskrivelse

Sikringssskap plassert på vegg i gang.
Automatsikringer og jordfeilbryter
14 fordelingskurser

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.
2013 Hjemmelshaver har lagt frem en samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 22.01.2015, men det foreligger ingen samsvarserklæring for selve boliginstallasjonene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Hjemmelshaver har lagt frem en samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 22.01.2015
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Hjemmelshaver har lagt frem en samsvarserklæring utført av Nordengen AS den 22.01.2015
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 Det finnes ingen dokumentasjon på at det er utført el-kontroll av det elektriske anlegget.
Årsak: Det er over fem år siden el-tilsynet sist hadde kontroll, eller det er aldri gjennomført el-kontroll.
Risiko: Økt sannsynlighet for at det finnes feil eller mangler ved anlegget.
Konsekvens: Kan føre til behov for utskifting eller utbedring av anlegget.
Anbefalt tiltak: Vurder å få utført en utvidet el-kontroll av boliginstallasjonen av en registrert fagperson.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Hjemmelshaver melder ingen avvik.

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringssskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap 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?

Tilstandsrapport

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?

Ja Da hjemmelshaver ikke fremlegger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll anbefales det at det å vurdere å utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg. Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring av anlegg oppført etter 1. januar 1999 har ikke tilbakevirkende kraft.

Det elektriske anlegget er kun visuelt vurdert for sjekkpunkter som er ført opp ovenfor. Det settes ikke tilstandsgrad for det elektriske anlegget da det kreves spesialkompetanse og godkjent autorisasjon. For en grundigere vurdering av anleggets tilstand anbefales det å benytte en registrert elektroinstallatør, som kan utføre nødvendige målinger og kontroller i henhold til gjeldende forskrifter. Dette sikrer at eventuelle skjulte feil eller mangler blir avdekket, og at anlegget oppfyller kravene til sikkerhet og funksjonalitet.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på, fordi dette ikke er et krav i Avhendingsloven. Det vil si at loven som regulerer salg av bolig ikke pålegger takstmann å vurdere eller dokumentere radonsperre i rapporten. For å få en mer detaljert vurdering av radonsperre, må det gjennomføres ytterligere undersøkelser. Dette kan for eksempel innebære spesifikke målinger eller kontroll av bygningsdeler. Det er vanlig praksis at slike tilstandsrapporter ikke inkluderer vurdering av radonsperre, nettopp for å holde rapporten innenfor lovens rammer og krav. Men boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

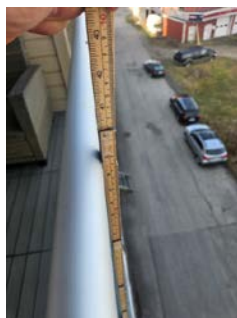
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarslere i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slukkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

En fullverdig kontroll av branncellebegrensende konstruksjoner ble ikke foretatt på befaringstidpunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen.
Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggt tekniske krav (ikke tett).

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring.
Anbefalt tiltak: Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser ved åpning eller måling, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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 ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	112	5		117	12
SUM	112	5			12
SUM BRA	117				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, innredet rom, bod, wc, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken	Sportsbod	

Kommentar

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge. <https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

BRA-i: 112 m²

4.etasje: Entré/gang, innredet rom, bod, toalettrom, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m²

Underetasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 117 m².

4.etasje: Entré/gang, innredet rom, bod, toalettrom, soverom 1, soverom 2, bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Sportsbod med utvendig adkomst.

TBA: 12 m².

4.etasje: Balkong.

Målt takhøyde fra 2.20 m - 2.41 m.

Det første rommet i boligen er tegnet inn som gjesterom, men oppfyller ikke kravene til rom for varig opphold, da det er 5 m² og kravet til soverom er 7 m². Derfor omtales rommet som et innredet rom i rapporten.

Innvendige arealer er oppmålt med laser (avstandsmåler).

Ved arealmåling for salg eller avhending av bolig, skal bruksareal (BRA) benyttes. Hele boenheten skal måles og summeres i BRA.

Ved arealmåling av BRA-i er det målt inn i smyg mot karm på dør og vinduer som går ned til gulvet, i.h.t. NS 3940. Mindre areal avvik kan forekomme.

Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift.

Det er bruken av rommene på befaringsdagen som vurderes om hva det betegnes som i rapporten.

Arealopplysninger som er basert på fysisk oppmåling etter ferdigstillelse, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

Dersom det ikke er framlagt byggetegninger for boligen, vil bygnings sakkyndig ikke kunne måle opp arealer av hulrom i sjakter o.l. som er skjult, og som dermed ikke er tilgjengelig for oppmåling.

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Ved måling av bruksareal med to eller flere bruksenheter per plan blir det målet til innside av vegg mellom bruksenheter.

Arealer på terrasser, balkonger og verandaer er målt på innsiden av rekkverk/brystning, eller som fotavtrykket der det ikke finnes noen ytre begrensninger, som rekkverk o.l.

Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkeringsplass/biloppstillingsplass i fellesgarasje og carport oppmålt, men kun retten til bruk blir beskrevet.

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.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det er fremlagt godkjente byggetegninger fra byggeår.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	August Magnus Marianne Johansen Williams	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	124	31		21	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vålaugsvegen 147

Hjemmelshaver

Johansen Gunvor Helene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Vålaugsvegen 147 ligger på Maura i Nannestad kommunen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Relativt flat tomt med asfaltert vei inn til inngangspartiet og felles parkeringskjeller.

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen, hjemmelshaver plikter seg å opplyse om dette hvis nåværende eller fremtidig planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Parkering

1 stk biloppstillingsplass nr H0470. Biloppstillingsplass er ikke oppmålt eller vurdert med tilstandsgrad fordi den regnes som en del av sameiets felles bygningsmasse. Det betyr at biloppstillingsplassen ikke tilhører én enkelt boenhet, men er et fellesareal som alle i sameiet har ansvar for. Vedlikehold og eventuelle utbedringer av carporten håndteres derfor av sameiet, i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner.

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2013, leiligheten ligger i 4.etasje. Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i betongkonstruksjon tekket med papp, yttervegger forblendet med plater og trepanel, armert betong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. På bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile. Fundament ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke satt tilstandsgrad på utvendig kledning, takrenner, yttertak, terrasser/balkonger og utvendig terreng da dette er en del av sameiets felles bygningsmasse og vedlikeholdsansvar. Ved taksering av leiligheter i sameier er det primært innvending i boligen og de arealene som tilhører denne som er vurdert.

Temakart fra NGU viser at boligen ligger i ett område under marin grense. Der det finnes marin leire, kan det også være kvikkleire. Dataene kommer fra NGU. For mer informasjon om kartet, se internettsiden til NGU.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovern på enkle rom.

Opplysninger fra selger

Jeg selger leiligheten for min mor som har bodd alene i denne fra september 2013 til desember 2025. Hun er nå dement og kan ikke gjøre rede for forhold ved leiligheten. Jeg har kjennskap til følgende;

1. Det har tidligere vært en vannlekkasje på taket med noe fuktighet som er kommet ned i leiligheten. Dette er utbedret av utbygger/sameie antatt 2020, og jeg er ikke kjent med at det har vært problemer med lekkasje siden.
2. Det har vært utfordringer med fall på svalgangen på utsiden av leiligheten slik at vann ble liggende inn mot yttervegg/ytterdør. Også dette er utbedret av utbygger/sameie, og det skal ikke ha vært problemer med dette siden. Ytterdør ble skiftet pga fukt.
3. Vi har under rydding i mars 2026 funnet noen få skjeggkre. Er ikke kjent med at dette har vært et problem i leiligheten tidligere. Det er i mars/april gjort tiltak for å fjerne skjeggkre med feller og skadedyrsbekjempelse (utleggelse av åte) fra Skadedyr Proffen AS 15.04.26. Iflg. skadedyrsfirmaet skal skjeggkreene forsvinne i løpet av 3- 8 uker. Vi venter på rapport derfra om kort tid.
4. Det er noen fuktskader på baderomsinnredningen høyre skap nede, midtre skapdør i høyskap og sideplate.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.04.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja
Ordregrunnlag	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	27.04.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	27.04.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

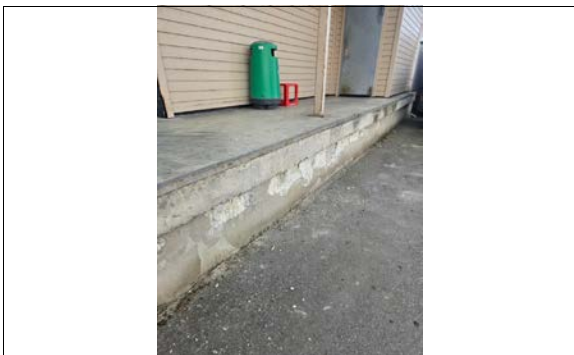
Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Andre bilder





Selgers egenerklæring

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

Selgere

Marianne Johansen Williams

Boligen

- ◆ Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- ◆ Boligen selges med fullmakt
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vålaugsvegen 147

2032 Maura

3238-124/31/0/21



Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Er det bestilt Norgespris på strøm?

• **Nei**

2. Tilleggskommentar

Jeg selger leiligheten for min mor som har bodd alene i denne fra september 2013 til desember 2025. Hun er nå dement og kan ikke gjøre rede for forhold ved leiligheten. Jeg har kjennskap til følgende;

1. Det har tidligere vært en vannlekkasje på taket med noe fuktighet som er kommet ned i leiligheten. Dette er utbedret av utbygger/sameie antatt 2020, og jeg er ikke kjent med at det har vært problemer med lekkasje siden.

2. Det har vært utfordringer med fall på svalgangen på utsiden av leiligheten slik at vann ble liggende inn mot yttervegg/ytterdør. Også dette er utbedret av utbygger/sameie, og det skal ikke ha vært problemer med dette siden. Ytterdør ble skiftet pga fukt.

3. Vi har under rydding i mars 2026 funnet noen få skjeggkre. Er ikke kjent med at dette har vært et problem i leiligheten tidligere. Det er i mars/april gjort tiltak for å fjerne skjeggkre med feller og skadedyrsbekjempelse (utleggelse av åte) fra Skadedyr Proffen AS 15.04.26. Iflg skadedyrsfirmaet skal skjeggkreene forsvinne i løpet av 3-8 uker. Vi venter på rapport derfra om kort tid.

4. Det er noen fuktskader på baderomsinnredningen høyre skap nede, midtre skapdør i høyskap og sideplate.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

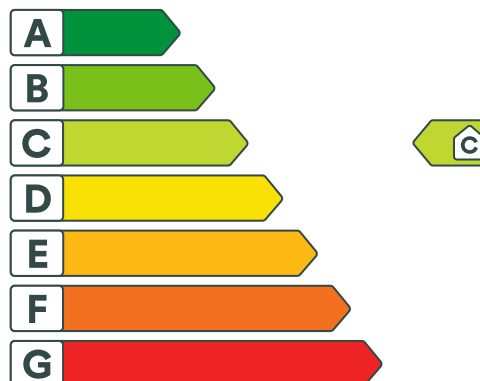
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Vålaugsvegen 147, 2032 MAURA	
Dato for energimerking 29.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-288371
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 300328228
Gårdsnummer 124	Bruksnummer 31
Seksjonsnummer 21	Bruksenhetsnummer H0407



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår 2013	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 112,0 m²	Oppvarmet bruksareal 112,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
124,96 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
144,09 kWh/m²

Totalt levert pr. år
16 138 kWh



Vålaugsvegen 147, 2032 MAURA



Detaljering

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



Vålaugsvegen 147, 2032 MAURA



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Vålaugsvegen 147 - Nabolaget Holkebylia/Kopperudmoen - vurdert av 83 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bjerkesenteret Linje 413, 420, 446	2 min 0.2 km
Dal stasjon Linje R13	12 min 10.5 km
Oslo Gardermoen	17 min

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 488 elever, 26 klasser	13 min 1.2 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser	8 min 5 km
Nannestad videregående skole 950 elever	8 min 4.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	21 min 16.5 km

«Trygt for barn og mange å leke med, nærhet til naturen, hyggelige naboer.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Naboskapet

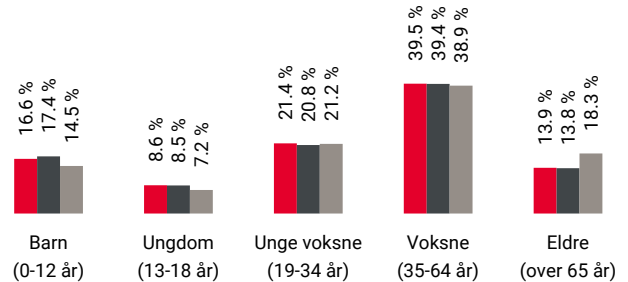
Godt vennskap 74/100



Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Holkebylia/Kopperudmoen	3 387	1 444
Maura	4 720	1 975
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Solheim barnehage AI (1-5 år) 71 barn	7 min 0.6 km
Breenenga Fus barnehage (0-5 år) 85 barn	10 min 0.9 km
Maura barnehage (1-5 år) 77 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Kiwi Maura	0 min
Coop Extra Bjerke PostNord	3 min 0.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



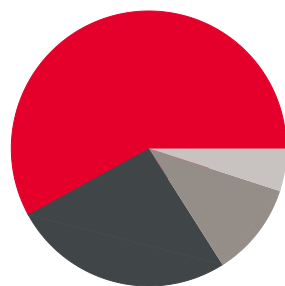
Gateparkering

Lett 89/100

Sport

	Maura skole	15 min	
	Aktivitetshall, ballspill	1.2 km	
	Måltrostveien nærmiljøanlegg - Ball...	16 min	
	Ballspill	1.4 km	
	EVO Nannestad	8 min	
	Nannestad Trim & Helse	8 min	

Boligmasse



- 58% enebolig
- 26% rekkehus
- 11% blokk
- 5% annet

«Hyggelige folk, godt miljø og nærme det meste.»

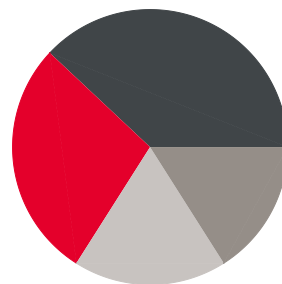
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Nannestad Torg	7 min	
	Maura Apotek	1 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 28% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 16% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 43%

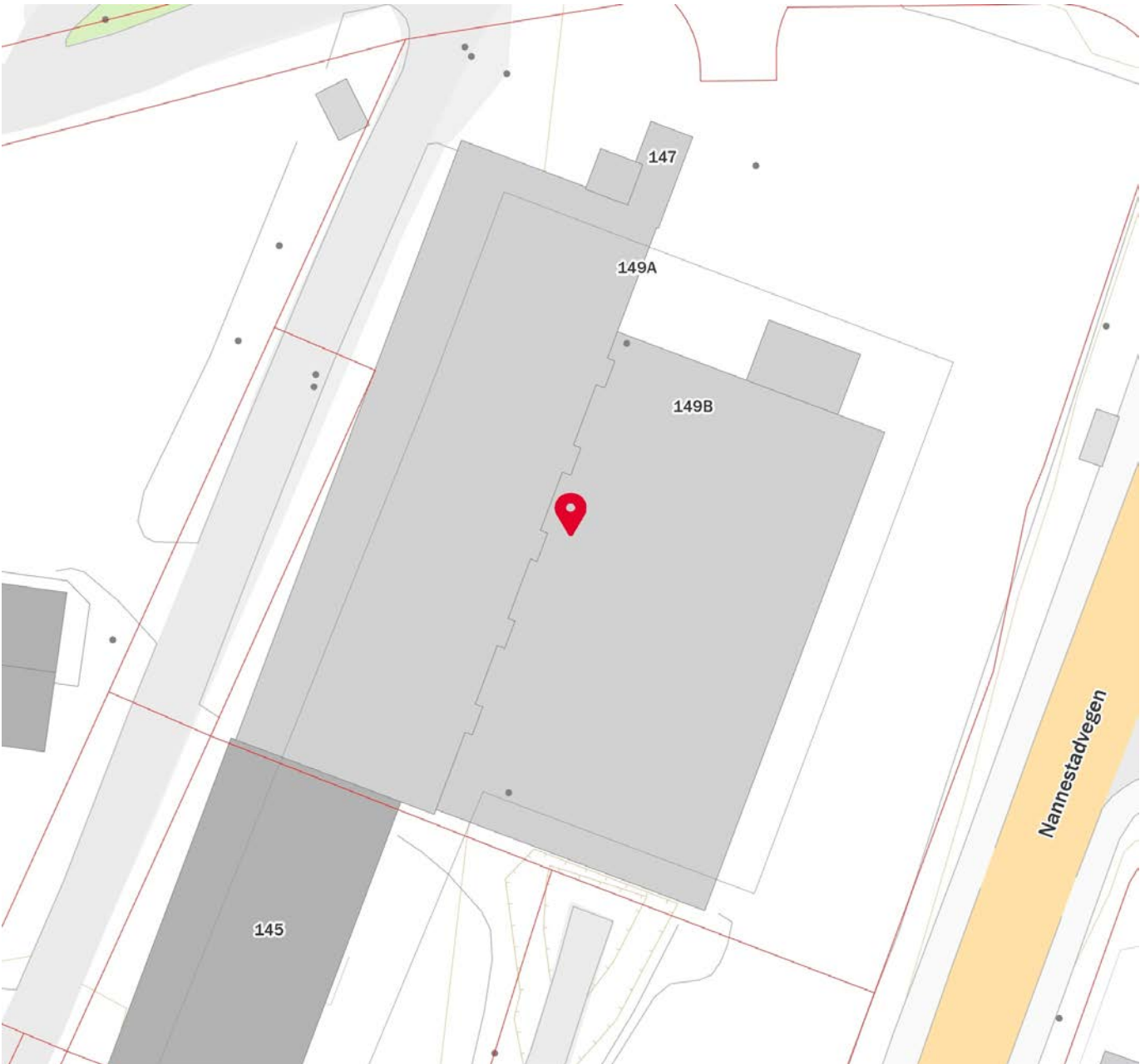
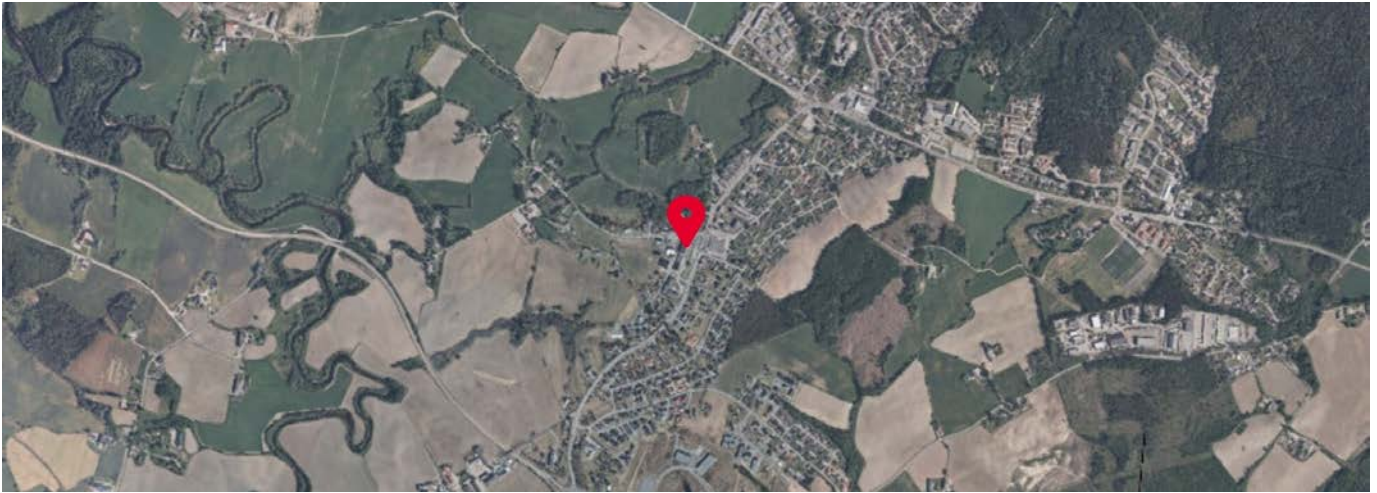
- Holkebylia/Kopperudmoen
- Maura
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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



Nannestad kommune
Forvaltning

B-Consult AS
Postboks 5019 Majorstua

0301 OSLO

Vår ref./arkivkode:
(Oppgis ved svar)
2009/3547-53

Deres ref:

Dato:
26.10.2015

Ferdigattest

Etter plan- og bygningslovens (pbl) § 21-10 og byggesaksforskriftens (SAK) § 8-1.

Tiltakshaver: Johs. Granås Eiendom AS- Postboks 174 - 2031 Nannestad
Eiendom/byggested: **Solheimkvartalet - 2032 MAURA**
Gnr./ Bnr.: 124/7
Tiltakets/byggets art: **Nytt bygg - boligformål - over 70 m²**
Bygningstype: **Komb. bolig der bolig>annet areal**
Tillatelsen omfatter: **Byggetrinn 1- 21 leiligheter og næringslokale 1. etasje og garasjer /boder i kjeller**

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 21.10.2015; jf. pbl § 21-10 og SAK § 8-1.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknaden og tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

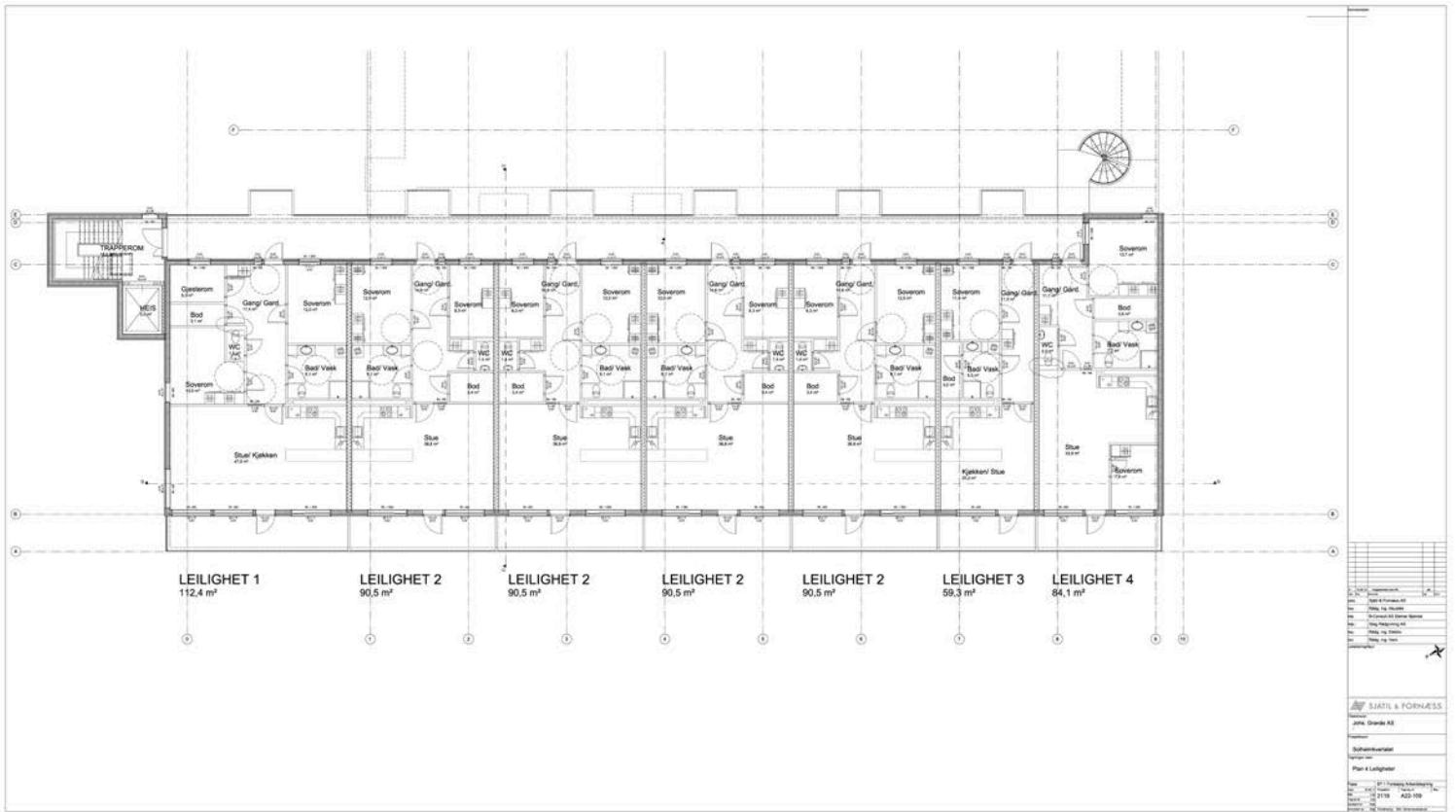
Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til kommunens feiermester.

Med hilsen

Steinar Låveg
saksbehandler

<i>Besøksadresse</i>	<i>Postadresse</i>	<i>Telefon</i>	<i>Bankkonto - kommunen</i>	<i>Org.nr.</i>	<i>E-post</i>
Teiealleen 31	Nannestad kommune	66 10 50 00	8601.41.96236	964950202	postmottak@nannestad.kommune.no
2030 Nannestad	Teiealleen 31	<i>Telefaks</i>	<i>Bankkonto - skatt</i>		<i>Internett:</i>
<i>Servicekontoret</i>	2030 Nannestad	66 10 50 10	6345.07.02384		www.nannestad.kommune.no
Åpningstid:- 8.00 - 15.30					

Post adresseres til Nannestad kommune - ikke til enkeltpersoner



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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	31.07.2013	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.10.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	112/4810	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	124/31, 124/31/0/1, 124/31/0/2, 124/31/0/3, 124/31/0/4, 124/31/0/5, 124/31/0/6, 124/31/0/7, 124/31/0/8, 124/31/0/9, 124/31/0/10, 124/31/0/11, 124/31/0/12, 124/31/0/13, 124/31/0/14, 124/31/0/15, 124/31/0/16, 124/31/0/17, 124/31/0/18, 124/31/0/19, 124/31/0/20, 124/31/0/21, 124/31/0/22, 124/31/0/23
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	124/31, 124/31/0/1, 124/31/0/2, 124/31/0/3, 124/31/0/4, 124/31/0/5, 124/31/0/6, 124/31/0/7, 124/31/0/8, 124/31/0/9, 124/31/0/10, 124/31/0/11, 124/31/0/12, 124/31/0/13, 124/31/0/14, 124/31/0/15, 124/31/0/16, 124/31/0/17, 124/31/0/18, 124/31/0/19, 124/31/0/20, 124/31/0/21, 124/31/0/22, 124/31/0/23
Seksjonering Seksjonering	24.07.2013 24.07.2013	2013/2174	Tinglyst 03.08.2013	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JOHANSEN GUNVOR HELENE F040137*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	VÅLAUGSVEGEN 147 2032 MAURA	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vålaugsvegen 147	H0407	124/31/0/21	112	4	1	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Vålaugsvegen 147

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2032 MAURA	Kirkesogn	02070503 Bjørke
Grunnkrets	107 Ås	Tettsted	681 Maura
Valgkrets	2 MAURA		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300328228		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Ferdigattest (FA)	06.01.2014

1: Bygning 300328228: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 06.01.2014

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	5366
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	5366
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	1863
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	21

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.10.2012	25.10.2012	
Midlertidig brukstillatelse	27.08.2013	29.08.2013	
Ferdigattest	06.01.2014	09.01.2014	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Vålaugsvegen 147	H0407	124/31/0/21	112	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H04	7	661	0	661	0	0	0
H03	7	661	0	661	0	0	0
H02	7	661	0	661	0	0	0
H01	0	1669	0	1669	0	0	0
U01	0	1714	0	1714	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 124/31

Bruksnavn	LUNDBY	Beregnet areal	3993.6
Etablert dato	22.07.1922	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	19.01.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknað
Eiendomsteig	6681413.65	612101.41		Ja	3993.6	



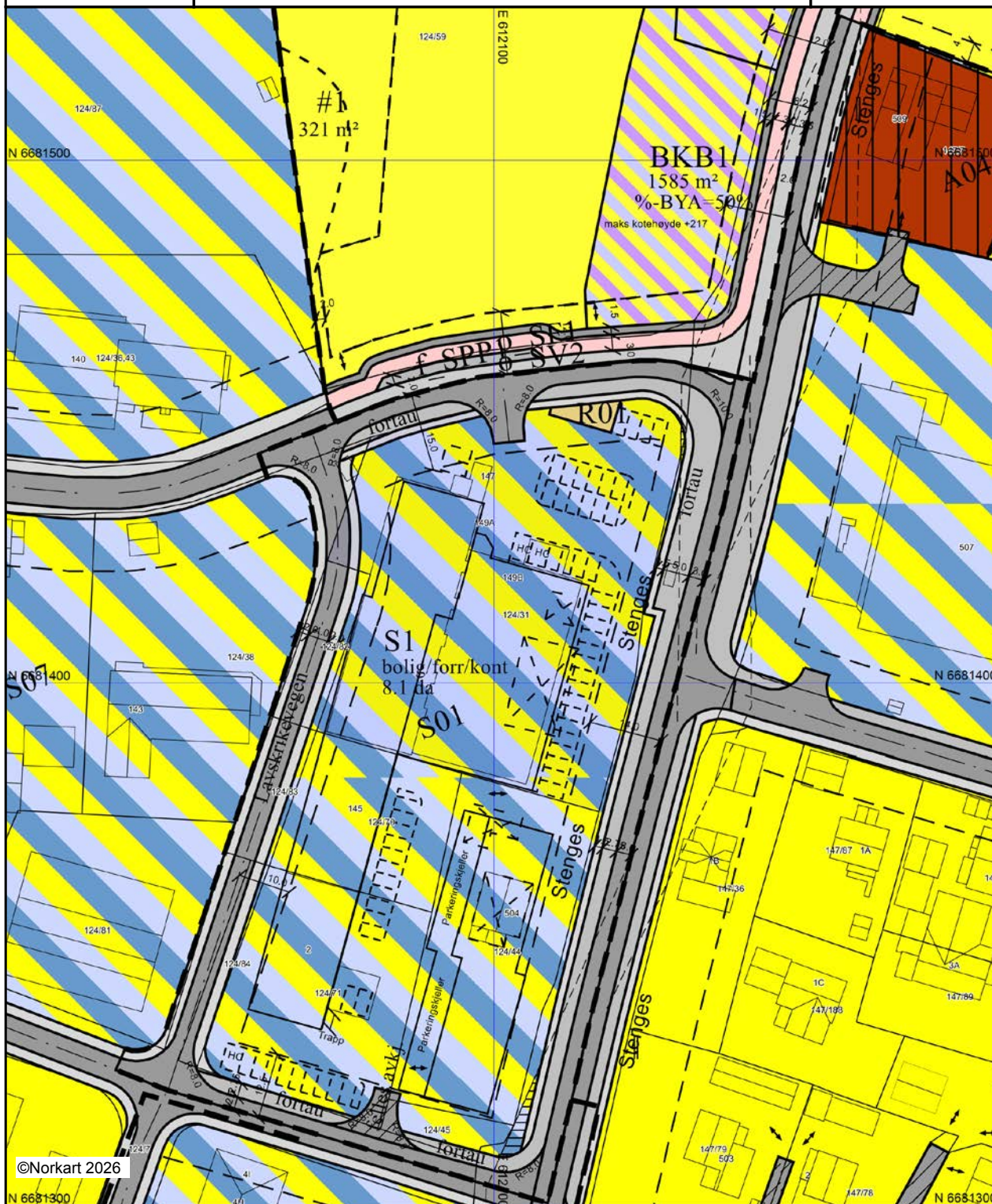
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 124/31/0/21
Adresse: Vålaugsvegen 147
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring













Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Almennyttig forsamlingslokale (grendehus mv.)
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Friområder
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Annet fellesareal for flere eiendommer
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av bygninger

Reguleringsplan PBL 2008

-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Bolig/forretning/kontor
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Friområde
-  Faresone - Flomfare
-  Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
- Abc** Påskrift feltnavn
- Abc** Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc** Påskrift areal
- Abc** Påskrift utnytting
- Abc** Påskrift bredde
- Abc** Påskrift radius
- Abc** Påskrift plantilbehør
- Abc** Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



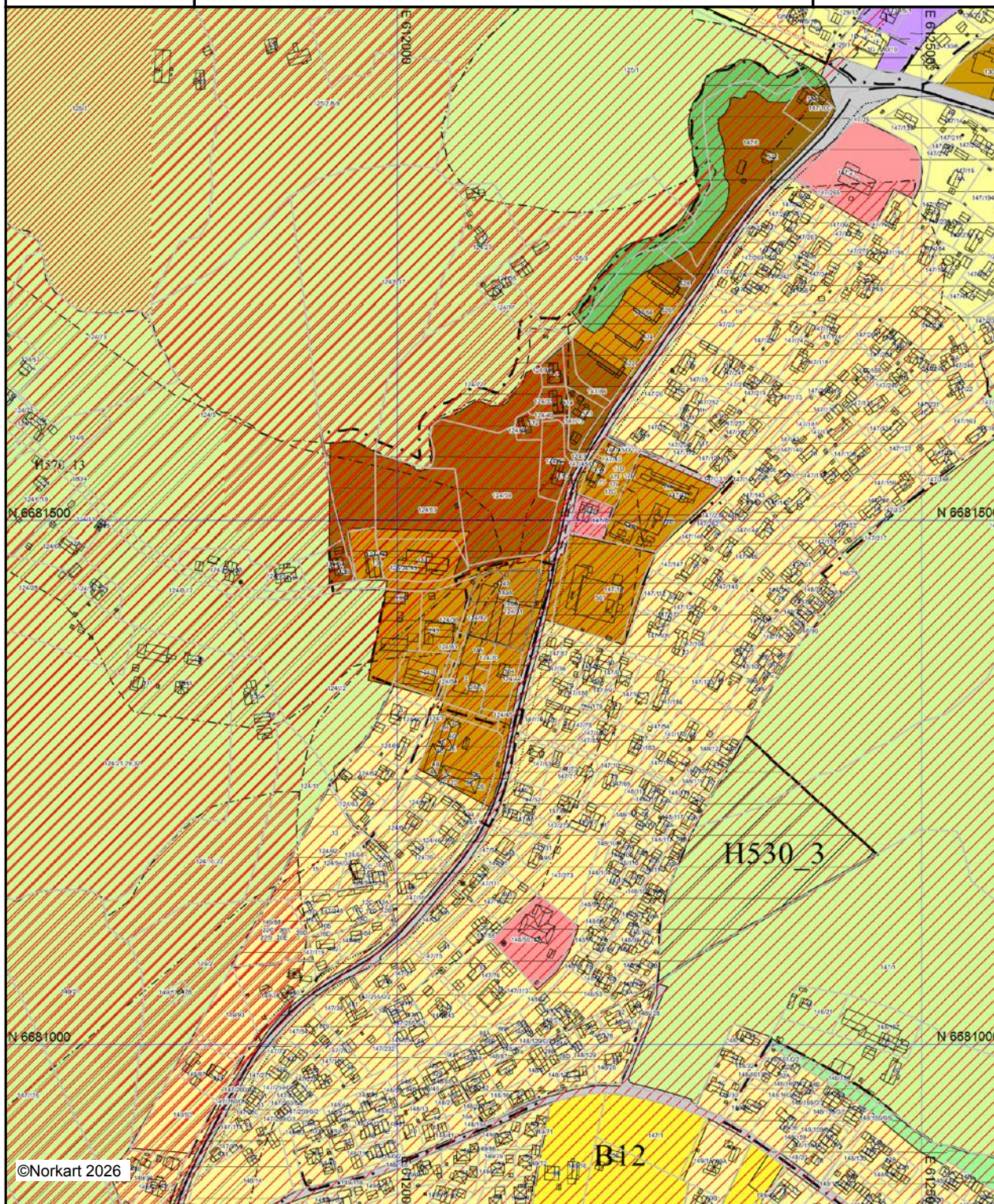
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 124/31/0/21
Adresse: Vålaugsvegen 147
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsonegrense
-  Sikringsone - Andre sikringssoner
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense - Hensyn friluftsliv
-  Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Sentrumsformål - nåværende
-  Sentrumsformål - fremtidig
-  Tjenesteyting - nåværende
-  Næringsbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Grønnstruktur - nåværende
-  Grønnstruktur - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - fremtidig
-  Påskrift områdenavn
-  Påskrift områdenavn



Nannestad kommune

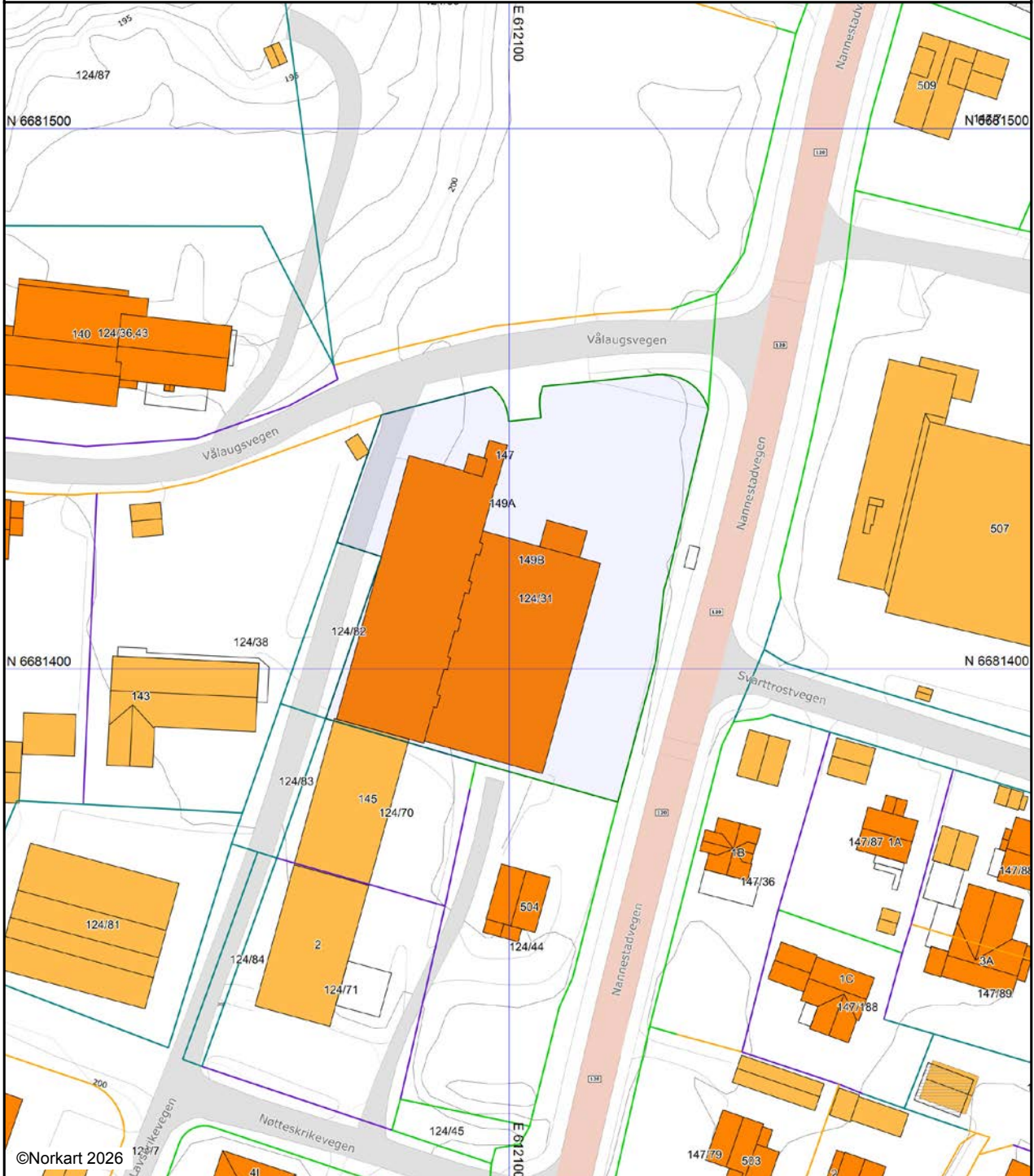
Grunnkart

Eiendom: 124/31/0/21
Adresse: Vålaugsvegen 147
Dato: 22.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPÅN FOR SENTRUMSKVARTALET MAURA (OMRÅDE S01 I REGULERINGSPLAN FOR MAURA SENTRUM)

Bebyggelsesplanen er datert: 21.04.09, sist revidert 04.10.09
Endring av reguleringsbestemmelsene er datert: 21.04.09, sist revidert 04.10.09
Bestemmelsene er vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget i Nannestad den 20.10.09:

Anne Ragnhild Amundsen
NANNESTAD KOMMUNE
ordfører

§ 1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

- 1.1. Det regulerede området er vist med reguleringsgrense på plankartet, merket Maura sentrum, datert 20.05-06
- 1.2. I planen er det regulert områder til følgende formål:
 - Bygeområde
 - o Boliger (B01-B16)
 - o Sentrumsfunksjoner: bolig/forretning/kontor (S01-S08)
 - o Forretning og industri (I01)
 - o Allmennyttige formål (A01-A04)
 - Offentlige trafikkområder
 - o Offentlige kjøreveger (V01-V15)
 - o Bussholdeplass
 - o Fortau/ gang- og sykkelveg
 - Friområder (F01-F12)
 - - Spesialområder
 - o Bevaring (bygning A04, B01 og B09)
 - o Frisiktsoner
 - o Friluftsområde (SF01)
 - o Privat veg (P01)
 - o Returpunkt (R01)
 - Fareområder
 - Fellesområder
 - o Felles adkomstveg (FA01-FA34)
- 1.3. Det faste utvalg for plansaker kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og bestemmelsene.

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

2.1. Rekkefølgebestemmelse

Bygging kan ikke starte før følgende forhold/vilkår er oppfylt:

- Bebyggelsesplan:
Det skal foreligge vedtatt bebyggelsesplan for delområdet/kvartalet før utbyggingen kan skje. Bebyggelsesplanen skal utarbeides etter Miljøverndepartementets retningslinjer. Det faste utvalg for plansaker kan kreve at det utarbeides modell og/eller aksionometri- eller perspektivtegninger. Arkeologiske registreringer skal være gjennomført før bebyggelsesplan kan vedtas.
- Utbyggingsavtale:
Det skal foreligge godkjent utbyggingsavtale i tråd med Plan- og bygningslovens § 64, bokstav a-f, før utbygging kan starte.
- Tekniske planer:
Det skal utarbeides planer for veg, vann og avløp, utarbeidet i tråd med med kommunens VA-norm. Overvanns- og avløpsbehandling skal tilfredsstillende krav i EUs vanddirektiv. Tekniske anlegg (adkomstveger, veger, gangveger, vannforsyningsanlegg og avløpsnett) skal være opparbeidet fram til og langs den tomt som skal bebygges (jfr. Plan- og bygningslovens § 67). Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge grunnundersøkelse. I områder hvor det er grunn til å tro at det er radon i grunnen, skal det i byggemelding/søknad være redegjort for tilfredsstillende tiltak, f.eks radonsperre.
- Utbyggingsrekkefølge:
Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt skal være i tråd med kommunens overordnede boligpolitiske mål nedfelt i kommuneplan og boligbyggeprogram. Før områdene S01-S08 tillates utbygd, skal det være etablert fortau i tråd med reguleringsplanen langs V01 (rv 120) i hele feltets (kvartalets) lengde på den side der utbyggingen finner sted. Før område S05 og S06 kan utbygges, må krysset mellom V01 (rv 120) og V03 (Gml. Hadelandsveg) bygges. Krysset skal bygges i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen. Utbyggingsrekkefølge, maks antall boligenheter og tidspunkt for utbygging av boliger (herunder fradeling av tomter til boligformål) skal være som følger:

(i nedenstående tabell er det lagt inn to alternative boligbyggeprogram, i tråd med kommuneplanen 2007-2018 høringsutkast. Alternativ 3 gjelder inntil kommuneplanen er vedtatt, deretter gjelder det alternativ som blir vedtatt i kommuneplanen).

Før det gis ferdigattest/brukstillatelse til boligene gjelder for byggeområdet S01 følgende krav:

- Leke- og fellesarealene skal være ferdig opparbeidet
- Den planlagte tilretteleggelsen for funksjonshemmede skal være utført.
- Etter prinsippet om universell utforming planlagte uteområder skal være ferdig opparbeidet.

Felt/område	Maks antall boenheter, Alternativ 1 og 2	Utbyggingstidspunkt, Alternativ 1 og 2	Maks antall boenheter, Alternativ 3	Utbyggingstidspunkt. Alternativ 3
S01	15	2007-10	15	2007-10

S02	40	2011-14	40	2023-27
S03	60	2015-18	10	2015-18
S04	15	2019-22	15	2019-22
S05	15	2019-22	15	2019-22
S06	30	2019-22	30	2023-27
S07	20	2023-27	20	2027-31
S08	0	(utbygd)	0	(utbygd)
B01-B16	1/år		1/år	

- Endringer i utbyggingsrekkefølge/utbyggingstidspunkt og boligantall skal kunne endres dersom overordnede hensyn tilsier det, eller planlagt utbygging ikke blir gjennomført som forutsatt (forskyvning av utbyggingskvote eller oversittelse av utbyggingstidspunktet). Slike endringer er å anse som mindre vesentlige, og skal behandles i tråd med Plan- og bygningslovens § 28-1 nr 2.
- 2.2. Det faste utvalg for plansaker skal ved behandling av rammesøknad sørge for at bebyggelsen får god form og materialbruk, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse. Konferer også spesielle krav for hvert byggeområde.
 - 2.3. Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre skal gjelde innenfor planområdet.
 - 2.4. Det faste utvalg for plansaker kan kreve at det innsendte materialet ved rammesøknad skal gjøre rede for den nye bebyggelsens forhold til nærliggende bebyggelse og omgivelser i form av fasadeoppriss, fotomontasje, modell, perspektivtegning e.l.
 - 2.5. Det faste utvalg for plansaker kan kreve at det utarbeides utomhusplan som viser opparbeidelse av alle ubebygde arealer. Utearealene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.
 - 2.6. Skilt som skal monteres på bygning, skal tilpasses bygningens fasader.
 - 2.7. Ved oppføring av ny bebyggelse må støy for boliger eller andre støyømfintlige virksomheter ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter. Evt. støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk.
 - 2.8. Følgende parkeringsnormer skal legges til grunn for S1 - Sentrumskvartalet:
 - 1,5 p-plass hvorav 1 plass i garasje for ett og to roms leilighet
 - 2 p-plasser hvorav 1 plass i garasje for tre roms leiligheter eller større
 - 1 p-plass pr. 50 m2 forretninger
 - 1 p-plass pr. 50 m2 kontor
 - 1 p-plass pr. 100 m2 lager/ verksted
 - I tillegg skal det avsettes tilstrekkelig antatt sykkelparkeringsplasser.

For annen virksomhet kan det faste utvalg for plansaker fastsette parkeringsbehovet. Utvalget kan redusere totalkravet dersom maks. parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme område. Det skal avsettes tilstrekkelig plass for lasting og lossing og manøvrering.

Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før tilhørende virksomhet tas i bruk.

- 2.9. Større trær og karakteristisk vegetasjon kan ikke fjernes uten det faste utvalg for plansakers tillatelse. I forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet må trær beskyttes forsvarlig.
- 2.10. Det tillates ikke oppført gjerder høyere enn 1 meter.
- 2.11. Ny bebyggelse skal i størst mulig grad tilrettelegges for funksjonshemmede. Uteområder skal planlegges og opparbeides etter prinsippet om universell utforming.

§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (B01- B16)

- 3.1. I områdene B01-B16 kan oppføres frittliggende eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus. Maks. bebygd areal for hvert område skal være BYA =25 %, inkl. garasje, boder, uthus o.l. Garasje skal ligge 5 m fra eiendomsgrense eller 1 m fra grense hvis den ligger parallelt med offentlig veg. Boligeiendommer skal ha adkomst i tråd med planen, og før nye boliger tillates bygd, skal felles adkomstveg være etablert. Felles adkomstveg skal ha bredde 2,5m + 0,25m skulder og 1,0m grøft på hver side (regulert bredde 5,0m).
- 3.2. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen.
- 3.3. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer + loft med maks. mønehøyde på 9 meter i henhold til Plan- og bygningslovens § 70. Bebyggelsen skal ha saltak.
- 3.4. Ved søknad om tiltak skal på situasjonsplanen vises plass for en dobbelgarasje pr. boenhet, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. Ved oppføring av bolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasjen, vises en ekstra oppstillingsplass.
- 3.5. Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende bebyggelse i dimensjon, form og farger, fortrinnsvis i et tidstypisk formspråk.
- 3.6. Dersom bygninger som i dag ligger utenfor byggegrensen totalødelegges eller rives, skal ny bebyggelse oppføres innenfor byggegrensen.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR SENTRUMSFUNKSJONER (S01-S08)

- 4.1. I område S01 til S08 kan det oppføres forretnings-, kontor-, og boligbebyggelse, gjerne i kombinasjon. Innenfor S01 skal bebyggelse i eventuell 2., 3. og 4. etg. være boligformål. Dersom det inngår boliger i kombinerte bygg, må boligdelen være avklart i forhold til § 2.01, utbyggingsrekkefølge og boligbyggeprogram.
- 4.2. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Der byggeområdene grenser inn til offentlig veg, tillates etablering av parkeringsareal utenfor byggegrensen. Parkeringen må imidlertid ikke legges i frisisiktsone.
- 4.3. I område S01 og S02 skal bebyggelsen langs V01 (rv 120) legges i byggegrensen.
- 4.4. I området S01, S02, S03 og S08 kan det oppføres bebyggelse på 4 etasjer. Maks. mønehøyde skal være 13 meter. Maks takvinkel skal være 45°. Max. bebygd areal for

S01 skal være %BYA = 60 % inklusive parkering, jfr. veileder T-1459 "Grad av utnyttning". Max. bebygd areal for S02, S03 og S08 skal være BYA = 35 %. Maks. tomteutnyttelse skal være TU = 65

- 4.5. I områdene S04 og S05, S06 og S07 kan oppføres bebyggelse inntil 3 etasjer, i eller innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Max. bebygd areal skal være BYA= 35%. Maks. tomteutnyttelse skal være TU = 65%. Maks. mønehøyde skal være 11 meter.
- 4.6. Bebyggelsen i område S01–S08 skal formes i et tidstypisk formspråk og bør ha sterkt innslag av tre som fasademateriale. Ved nybygg og utvendig oppussing skal fargeplaner innsendes og godkjennes av det faste utvalg for plansaker.
- 4.7. Det skal avsettes min. 25m² uteareal pr. bolig i tilknytning til boligene.
- 4.8. Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan for den ubebygde del av tomte.

§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING OG INDUSTRI (I01)

- 5.1. I område I01 kan det etableres industri i tilknytning til allerede etablerte industrifunksjoner. Støy må ikke overskride de laveste verdier gitt i MD's forskrifter. Max bebygd areal skal være BYA = 25 %. Driftstiden er fra kl. 06.00 til 22.00 på hverdager og fra kl. 10.00 til 22.00 i helgene og på helligdager. Følgende restriksjoner på støynivå gjelder, jf. SFTs retningslinjer for begrenning av støy fra industri, TA-506:

Hverdager:
06.00-18.00: 50 (dBA)
18.00-22.00: 45 (dBA)

Helg og helligdager:
10.00-22.00: 45 (dBA)

- 5.2. Rundt område I01 skal det etableres et grøntbelte, dvs en vegetasjonsskjerm som skal skjerme området mot innsyn og redusere støv- og støyulemper for nærliggende boliger. Grøntbeltet skal være min 10 m bredt, og skal inngå som parkbelte i industriområde, og kan regnes inn i området utbytelsesgrad.

§ 6 BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNUTTIGE FORMÅL (A01-A04)

- 6.1. I områdene A01-A04 kan oppføres bebyggelse i 2 etasjer med max. mønehøyde på 9 meter. Bebyggelsen skal ha saltak. Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen. Maks. bebygd areal for hvert område skal være BYA =25 %.
- 6.2. Område A01 skal benyttes til barnehage.
- 6.3. Område A02 skal benyttes til forsamlingslokale/allbrukshus og inneha lokaler/aktiviteter for idrett og friluftsliv og barnepark/barnehage.
- 6.4. Område A03 skal benyttes til barnepark/barnehage og forsamlingslokale.
- 6.5. Område A04 skal benyttes til forsamlingslokale.

§ 7 § 7 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

- 7.1. Offentlig trafikkområde skal opparbeides som vist på plankartet (V01-V15).
- 7.2. For V01 skal utarbeides detaljerte planer for "Miljøgate". Planen skal vise løsninger for utforming og opparbeidelse av alle kjøre-, gang- og oppholdsarealer, all "gatemøblering", skilting, belysning og beplantning. Fortau skal knyttes til eksisterende gang- og sykkelveg langs fv 528 og rv 120. Eksisterende og nye ledningsanlegg skal legges i bakken.
- 7.3. Det faste utvalget for plansaker kan utarbeide veileder for estetisk utforming og sette krav til utforming og plassering av reklameskilt, benker, lysarmaturer, avfallsdunker og andre elementer som etableres eller plasseres innenfor V01, miljøgata.
- 7.4. Der miljøgata med fortau medfører nærføring til eksisterende bolighus slik at det blir direkte innsyn, kan det etableres skjermingstiltak. Innsynsskjerm eller støyskjerm skal plasseres i formålsgrensen mellom V01 og tilstøtende boligformål, og skal ikke være høyere enn maks 2,0m over fortauets plan.

§ 8 FRIOMRÅDE

- 8.1. Områdene F03, F04, F06–F101 skal brukes som "grønne" gangstier mellom eiendommene.
- 8.2. Områdene F01, F02, F05 og F11 skal benyttes til lekeareal.
- 8.3. Område F12 skal bevares som vegetasjonssone mot bekkedrag. Skjøtsel av vegetasjonen kan tillates i tråd med en skjøtelsesplan som er godkjent av det faste utvalget for plansaker.

§ 9 SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING

- 9.1. I områdene A04, B01 og B09 skal de bygninger som er vist med skravur på plankartet, bevares.
- 9.2. Bevaringsverdige bygninger kan ikke rives. Bygningene kan tillates ombygd under forutsetning av at eksteriøret holdes uendret eller føres tilbake til opprinnelig utseende.
- 9.3. Såfremt områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke forringes, kan det faste utvalg for plansaker tillate oppføring av tilbygg og supplerende bebyggelse tilpasset det bevaringsverdige miljøet i dimensjonering, formgivning, materialbruk og farge.
- 9.4. Før det faste utvalg for plansaker gir tillatelse til eksteriørendringer eller ny bebyggelse, skal det innhentes uttalelse fra antikvariske myndigheter.
- 9.5. Eksisterende terreng, hage og vegetasjon av betydning for kulturmiljøet skal søkes bevart.

§ 10 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONER

10.1. På plankartet er inntegnet frisisiktsoner, 10x65 meter ved vegkryss og 4x65 meter ved utkjøringer langs rv 120. Innenfor frisisiktsområdene kan ikke oppføres sikthindrende gjerder, murer eller vegetasjon høyere enn 0,5 meter.

§ 11 SPESIALOMRÅDER

11.1. Området SF01 skal opprettholdes som et nærfriluftsområde for barn. Kun skjøtsel som tjener formålet, tillates i området.

11.2. Området R01 skal brukes til returpunkt (mottak av glass, klær, metall og lignende). Området skal skjermes med skjermvegg eller skjermbeplantning på tre sider som utformes i samsvar med miljøgatas estetikk. Dette samme gjelder beplantning (plantevalg), belysningsanlegg, skilting og materialbruk.

§ 12 FAREOMRÅDE

12.1. Nye trafokiosker skal plasseres i samråd med Nannestad kommune, og tillates ikke plassert på eller tett inntil arealer for barns opphold og lek. Nye ledninger for strøm, tele og TV skal føres fram fra nærmeste trafokiosk i jordkabel.

§ 13 FELLESOMRÅDE

13.1. Felles adkomstveger FA01-FA34 skal være felles for de eiendommer som har og skal ha adkomst fra denne. Vegene skal ha kjørebanebredde 2,5m + 0,25m skulder og 1,0m grøft til hver side (reguleringsbredde 5,0 m). Drift og vedlikehold bekostes av brukerne i tråd med de avtaler disse blir enige om. Ved uenighet gjelder Veglovens bestemmelser og tvisteløsning.

§ 14 PRIVAT VEG

14.1. Privat veg P01 opprettholdes som adkomst.



NANNESTAD
KOMMUNE

Kommuneplan for Nannestad 2018 – 2035

Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Vedtatt av kommunestyret 14.05.2019

Endret etter at Fylkesmannen i Oslo og Viken den 14.08.2019 trakk sin innsigelse til K3

Stadfesting etter markaloven § 6 av Klima- og miljødepartementet den 13.11.2019



INNHold:

1. Virkeområdet og forholdet til eksisterende planer.....	3
1.1 Virkeområdet	3
1.2 Forholdet til eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner	3
1.3 Definisjoner	3
2. Plankrav og utbyggingsavtaler.....	4
2.1 Krav om reguleringsplan.....	4
2.2 Krav om og innhold i utbyggingsavtaler.....	5
3. Veg, vann, avløp, overvann og renovasjon.....	6
3.1 Veg, vann og avløp	6
3.2 Overvann.....	7
3.3 Renovasjon	7
4. Rekkefølgebestemmelser.....	7
4.1 Generelle rekkefølgebestemmelser	7
4.2 Spesielle rekkefølgebestemmelser	8
5. Utforming av eksisterende og framtidige boligområder.....	8
5.1 Fortetting innenfor eksisterende boligområder	8
5.2 Byggetiltak innenfor eksisterende boligområder	8
5.3 Plassering av byggverk	8
5.4 Utnyttelsesgrad	9
5.5 Parkering.....	9
5.6 Byggegrenser langs offentlige veger.....	9
5.7 Byggegrense ift. offentlig VA-nett	9
5.8 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser.....	9
5.9 Grøntarealer	11
5.10 Støy.....	11
6. Masseforvaltning	12
6.1 Generelle bestemmelser	12
6.2 Grus- og pukkressurser	12
7. Naturmiljø, flom og erosjon.....	12
7.1 Forbud mot tiltak og arbeid langs vann og vassdrag	12
7.2 Særlig om vurdering av sikkerhet mot flom og erosjon.....	13
7.3 Utbygging i beiteområder	14
7.4 Verdifull natur, biologisk mangfold og landskap.....	14
8. Kulturminner og kulturmiljø	15
8.1 Kulturminner og kulturmiljø.....	15
9. Næringsvirksomhet	16
9.1 Krav til byggeområder avsatt til næringsformål	16
9.2 Krav/tillatelse i tilknytning til enkeltområder.....	16
10. Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (LNF).....	16
10.1 Bestemmelser til LNF-områder	16
10.2 Spredt boligbygging.....	17
10.3 Tiltak innenfor marka (Romeriksåsen)	17
11. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene.....	18
11.1 Geotekniske fare- og vurderingsområder (H310_1 og 2)	18
11.2 Flystøysoner (H210/H220/H290) og støy fra Forsvaret (H220)	18
11.3 Restriksjonsgrense rundt flyplass (H190)	19
11.4 Hensynssoner for nettanlegg (H370_1 og 2)	19
11.5 Sikringssone/hensynssone - nedslagsfelt for drikkevann (H110)	19
11.6 Sikringssone/hensynssone – område for grunnvannsforsyning (H120).....	19
11.7 Hensynssone for områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (H190).....	19
11.8 Verneområder etter naturvernloven og naturmangfoldloven (H720).....	19
11.9 Hensynssone nærfriluftsliv (H530).....	20
11.10 Hensynssoner for interessante kulturmiljø (H570_1 - 16).....	20
11.11 Utvalgt kulturlandskap i jordbruket: «Øya – Nordre Eik» (H510).....	21
12. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.....	21
12.1 Krav for enkelte områder	21
13. Krav til øvrige byggeområder	21
13.1 Krav til øvrige byggeområder	21

Vedlegg - temakart for:

- Faresone ras- og skred (kartlagte kvikkleiresoner)
- Marin grense
- Kulturminner: Hensynssone c) bevaring av kulturmiljø
- Rammeplan avkjørsler
- Konsesjonsområder fjernvarme

Plankart med temakart er, sammen med bestemmelser og planbeskrivelse, juridisk bindende og angir rammer for arealbruken, krav til utforming og rekkefølgebestemmelser til utbyggingsområder. Det innebærer at bygge- og anleggstiltak, eller fradeling av eiendom til slike formål, ikke må være i strid med arealbruk eller bestemmelser i planen. Planen har ikke konsekvenser for eksisterende arealbruk. Retningslinjer er ikke juridisk bindende, men gir føringer for forvaltning og enkeltsaksbehandling etter kommuneplanen.

Bestemmelsene og retningslinjene er generelle, for spesielle formål og for enkeltområder.

1. Virkeområdet og forholdet til eksisterende planer

1.1 Virkeområdet

Disse bestemmelsene gjelder for kommuneplanens arealdel for Nannestad kommune.

1.2 Forholdet til eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner

(Pbl. § 1-5)

Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt ha rettsvirkning.

Ved eventuell motstrid skal sist vedtatte plan være den gjeldende.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere enhver reguleringsplan der denne selv ikke angir noe annet.

Mindre tiltak som i følge eldre plan må godkjennes av bygningsråd/planutvalg, kan godkjennes av administrasjonen.

1.3 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

- *Grønn grense*; viser langsiktig utbyggingsgrense, med hovedvekt på avstand til skole og sentrumsfunksjoner, og vern av dyrka og dyrkbar jord. Grønn grense er ikke juridisk bindende, men viser fremtidig utviklingsretning for prioritert tettsted i et 50-års perspektiv.
- *Enebolig*; frittliggende bygning som er beregnet på én husstand.
- *Sekundærleilighet*; en selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner innenfor en enebolig. Leiligheten er adskilt fra resten av boenheten og har ingen innvendig direkte adgang til denne. Sekundærleilighet kan ikke være over 80 m².
- *Hybel*; en del av den primære boenheten som deler funksjoner som kjøkken og/eller bad. Det defineres også som en hybel der det foreligger en innvendig direkte adgang mellom primær boenhet og selvstendig boenhet.

- *Tomannsbolig*; frittliggende bygning beregnet for to husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.
- *Småhus*; frittliggende eller sammenbygde bolighus med inntil to etasjer pluss eventuell sokkel- eller underetasje og loft.
- *Blokkbebyggelse*; bygning med fire eller flere boenheter og over tre etasjer
- *Terrassehus*; bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt.
- *Brukbart uteoppholdsareal*; Ubebygde areal av tomt, eksklusiv parkering/gårdsplass og felles adkomst, som er egnet til lek og rekreasjon.
- *Nærfriluftsområde*; allment tilgjengelige arealer eller fellesarealer ved boligbebyggelse for fysisk aktivitet, møte mellom barn og voksne, lek og rekreasjon.
- *Lekeplass*; opparbeidet område for lek og utendørs opphold for barn og voksne i alle aldre.
- *Kjøpesenter*; detaljhandel i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.
- *Plasskrevende varer*; forretninger som forhandler biler, motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentra.
- *Reguleringsplan*; detalj- og/eller områderegulering av et område med tilhørende bestemmelser.
- *Massemottak*; Mottakssted for permanent lagring av rene og naturlige masser.
- *Massedeponi*; deponier for farlig avfall, ordinært avfall eller inert avfall, etter tillatelse fra fylkesmannen og Miljødirektoratet
- *Årssikker vannføring*; vannføring som ved middeltemperatur over frysepunktet ikke tørker ut av naturlige årsaker oftere enn hvert tiende år i gjennomsnitt.

2. Plankrav og utbyggingsavtaler

2.1 Krav om reguleringsplan

(Pbl. §§11-9 nr. 1, 11-19 nr. 1, 11-11 nr. 2)

Utover de krav som følger av pbl. § 12-1, stilles det krav om vedtatt reguleringsplan før det foretas fradeling eller utbygging i henhold til fastsatt formål.

Ved behandling av nye reguleringsplaner skal utbyggingsstrategi gitt i kommuneplanens samfunnsdel, legges til grunn.

Følgende unntak fra plankravet gjelder:

- Mindre tiltak på bebygd eiendom, som f.eks. påbygg, tilbygg, garasjer og uthus, samt alminnelige driftsbygninger i landbruket, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder også driftsbygninger over 1000 m².

- Tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling etter pbl § 20-5, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Fradeling av et område for bebyggelse og anlegg under forutsetning av at formålet er i samsvar med fastsatt arealbruk.
- Fradeling av inntil én boligtomt i områder avsatt til eksisterende boligområde, dersom det ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Bygging av inntil én enebolig eller tomannsbolig i områder avsatt til eksisterende boligområde, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel.
- Fradeling og bygging i områder for spredt boligbygging, jf. pkt. 10.2.
- Fradeling av mindre tilleggsarealer.
- Etablering av private avløpsanlegg, og tiltak knyttet til påkobling til offentlige- og felles private vann- og avløpsanlegg.
- Riving og oppføring av bolig etter brann/skade.
- Kommunalt ledningsnett.

Retningslinjer:

Hva som anses som mindre utbyggingstiltak vurderes i forhold til skala og struktur i nærmiljøet. Mindre utbyggingstiltak krever ikke ytterligere plan dersom uteareal, utbyggingsvolum og forholdet til transportnett og annet lovverk er ivarettatt.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan, skal planen omfatte de arealer som skal bebygges, områder som vil bli berørt ved framføring av veg, vann og avløp, naboområder/nabotomter som kan få endring av adkomstforhold (avkjørselssanering) og nødvendige buffersoner/friområder.

Reguleringsplaner skal angi avgang av dyrka og dyrkbar mark, samt skog.

I saker hvor det ikke er krav om reguleringsplan, skal tiltaket søkes om til bygningsmyndigheten såfremt det ikke er unntatt søknadsplikt etter pbl. § 20-5.

Denne bestemmelsen er ikke til hinder for at kommunen kan kreve reguleringsplan dersom det anses hensiktsmessig ut fra sakens kompleksitet.

2.2 Krav om og innhold i utbyggingsavtaler

(Pbl. §11-9 nr. 2)

Ved oppføring av 10 boenheter eller mer, samt større bruksendring som vurderes å ville ha betydning for kommunale tjenester, økonomi, tekniske anlegg eller miljø, skal det inngås utbyggingsavtale med Nannestad kommune. Kommunen kan gjøre unntak der en utbyggingsavtale ikke anses som hensiktsmessig.

Følgende forhold skal avklares gjennom utbyggingsavtale:

- Tidspunkt for utbygging og dens omfang.
- Universell utforming av byggverk og uteområder.
- Kommunal forkjøpsrett og tildelingsrett.

- Kommunal overtakelse av tekniske og grønne anlegg, og forutsetninger for slik overtakelse.
- Opprettelse av sameie, borettslag etc. for å legge til rette for at beboerne selv kan drifte og vedlikeholde fellesområder.
- Kommunens krav til kvalitet og estetikk.
- Utbyggers plikter må avklares i utbyggingsavtale, herunder blant annet:
- Finansiering og utbygging av tiltak som er nødvendig for å gjennomføre bestemmelser i henhold til aktuelt lovverk og reguleringsplaner.
- Utarbeidelse av skiltplan for utbyggingsområdet.
- Tiltak i forbindelse med trafiksikkerhet, herunder tiltak knyttet til kjørende og myke trafikanter.
- Driftsansvar av anlegg inntil kommunal overtakelse har funnet sted.
- Etablering av støyreducerende og sikkerhetsmessige tiltak som utbyggingen krever.
- Kravene i VA-norm og vegnorm, samt renovasjonsforskrift for Nannestad kommune.
- Redegjørelse for flomveger og overvannshåndtering.

Utbyggingsavtale skal primært fremlegges til politisk vedtak samtidig som tilhørende reguleringsplan fremmes for sluttbehandling/vedtak. Der behovet for utbyggingsavtale ikke er tilstrekkelig utredet før planvedtak fattes, kan utbyggingsavtale inngås ved et senere tidspunkt, men før rammetillatelse gis.

3. Veg, vann, avløp, overvann og renovasjon

3.1 Veg, vann og avløp

(Pbl. §§11-9 nr. 3, 11-10 nr. 2)

Til enhver tid gjeldende vegnorm, VA-norm og veiledninger for kommunen, skal legges til grunn ved prosjektering, herunder utarbeidelse av reguleringsplaner.

Statens vegvesen «Rammeplan for avkjørslers» er juridisk bindende, og skal tas i betraktning ved utarbeidelse av reguleringsplan og ved byggesaksbehandling, der dette er relevant.

I byggeområdene og i LNF-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med **vedlagt temakart Rammeplan for avkjørslers** datert 27.09.2018.

a. Rødt - Meget streng holdning

Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørslers.

Nye avkjørslers og utvidet bruk av eksisterende avkjørslers tillates kun i samsvar med stadfestet regulering.

b. Blått - Streng holdning

Antall avkjørslers til vegen må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørslers.

Nye boligavkjørslers bør ikke tillates uten av det foreligger stadfestet reguleringsplan.

Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller tekniske krav.

Utvidet bruk av boligavkjørsler til boligformål bør begrenses. Det bør være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

c. Grønt - Mindre streng holdning

Antall avkjørsler til vegen bør begrenses. Dette gjelder også driftsavkjørsler.

Nye avkjørsler bør primært tilknyttes eksisterende avkjørsel og plasseres med tanke på framtidige utviklingsmuligheter.

Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt kunne innvilges.

d. Øvrige veger - Lite streng holdning

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis der tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Adkomst kan henvises til nærliggende eksisterende avkjørsel.

3.2 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt og åpent, dvs. på egen grunn ved infiltrasjon og fordrøyning i grunnen og åpne vannveier, eller på annen måte utnyttes som ressurs.

Ved fortetting, planlegging av nye utbyggingsområder, opparbeidelse av veger, eller endringer av eksisterende forhold skal overvannshåndteringen vies ekstra oppmerksomhet. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveger ivaretas.

Bruk av gater, veger, parkeringsplasser, grøntanlegg etc. til fordrøyning på overflate må utredes. denne sammenheng må det vurderes evakueringsløp (flomveger) på overflaten, slik at vannet i ekstreme situasjoner kan ledes videre til resipient eller annet uten at skade oppstår.

Ved dimensjonering skal det benyttes klimafaktor på 1,5.

Det vises bl.a. til kommunens «Overvannsstrategi» og «Områdespesifikk overvannsplan» (2018), samt VA-norm (2012).

3.3 Renovasjon

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

Til enhver tid vedtatt og gjeldende kommunal renovasjonsforskrift legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Veger, fellesplass for avfallsdunker og snuplasser skal dimensjoneres for stor lastebil og i tråd med [renovasjonsforskriften](#).

4. Rekkefølgebestemmelser

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

4.1 Generelle rekkefølgebestemmelser

Før utbygging må det være etablert:

1. elektrisitetsforsyning
2. vann- og avløpsnett til og langs tomten/byggeområdet.
3. adkomst fra offentlig veg fram til og langs tomten/byggeområdet.
4. gangveg/fortau fram til barneskole og ungdomsskole (evt. fram til nærmeste bussholdeplass dersom området ligger mer enn 4 km fra skolene).

Før fradeling er det tilstrekkelig at ovennevnte er sikret.

4.2 Spesielle rekkefølgebestemmelser

1. *B30: Før utbygging må ny/utbedret vegforbindelse fra fv. 527 Åsvegen til fv.120 være bygget. (B30 er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
2. *B26a: Før utbygging må Øyungsvegen oppgraderes fram til oppgradert veg ved Harstadbekken/Eltonåsen hageby. Dette ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan. (B26a er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
3. Innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme skal det i tidlig fase ved regulering/utbygging innledes dialog med konsesjonshaver om tilknytning til fjernvarme. Områdene er vist med bestemmelsesgrense i **vedlagt temakart Konsesjonsområder – fjernvarme** datert 22.02.2019.

5. Utforming av eksisterende og framtidige boligområder

5.1 Fortetting innenfor eksisterende boligområder

Det tillates én tomannsbolig, eller én enebolig med evt. i tillegg én søknadspliktig sekundærleilighet, per fradelt boligtomt.

Oppføring av garasje, uthus, anneks e.l., med tilknytning til vann- og avløpsnett på bebygd eiendom kan tillates på følgende vilkår:

- Bygningen skal ikke anvendes som boenhet.
- Bygningen kan ikke ved et senere tidspunkt omdisponeres til selvstendig boenhet, eller fradeles på bakgrunn av at bygningen har potensial til å være en selvstendig boenhet.

5.2 Byggetiltak innenfor eksisterende boligområder

På bebygd eiendom innenfor arealer avsatt til eksisterende boligområde kan ethvert tiltak i samsvar med plan- og bygningsloven, reguleringsplan og kommuneplanens arealdel, oppføres etter søknad. Det vises til byggesaksforskriften (SAK10) for informasjon om tiltak som er unntatt fra byggesaksbehandling.

5.3 Plassering av byggverk

Plassering av byggverk skal planlegges med hensyn til tilpasning til terreng, god arkitektonisk utforming, eksisterende bygningsstruktur, visuelle kvaliteter, naturgitte forutsetninger, sikkerhet, helse, miljø, tilgjengelighet, brukbarhet og energibehov.

Ved plassering av byggverk skal det også tas hensyn til lys- og solforhold, samt lyd- og vibrasjonsforhold.

Det skal tilstrebes massebalanse i alle byggetiltak og utbyggingsprosjekter.

5.4 Utnyttelsesgrad

For uregulerte områder eller for regulerte boligområder med lavere utnyttelse, settes maksimal tillatt grad av utnyttelse til $BYA = 30\%$. For øvrige områder skal grad av utnyttelse vurderes i forbindelse med område- og/eller detaljregulering.

5.5 Parkering

Parkeringskrav fastsettes i reguleringsplan, med maksimalt antall parkeringsplasser per enhet.

Ved beregning av grad av utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse beregnes minimum 18 m^2 per biloppstillingsplass.

For eneboliger og tomannsboliger skal det avsettes areal til to parkeringsplasser, hvorav én under tak. For sekundærleiligheter skal det avsettes areal til én parkeringsplass.

Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det samtidig oppføres én parkeringsplass per boenhet under tak.

I sentrumsnære områder skal parkering fortrinnsvis plasseres under terreng/bebyggelse.

5.6 Byggegrenser langs offentlige veger

(Pbl. § 11-9 nr. 5, veglova § 29)

For ny bebyggelse som ikke er hjemlet i vedtatt reguleringsplan gjelder en generell byggegrense på 50 m fra E16 og 30 m fra fylkesveger, målt fra senterlinje veg.

For kommunale veger i uregulerte områder gjelder en byggegrense på 15 m.

Unntak:

Byggegrensen er 15 m for tiltak på bebygde eiendommer langs følgende fylkesveger:

Fv.527.01 (Åsvegen), Fv.527.02 (Austaddalsvegen), Fv. 527.03 (Hombledalsvegen), Fv. 527.04 (Holtervegen), Fv. 528.01 (Gamle Hadelandsveg), Fv. 528.02 (Slettmovengen/ Økrivegen), Fv. 529.01 (Engervegen), Fv. 529.02 (Preståsvegen) Fv. 526.01 (Sundbyvegen) og Fv. 530.01 (Aurvegen).

Byggegrensen gjelder ikke for mindre tiltak jf. § 2.1, forutsatt at disse ikke plasseres nærmere vegen enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.

5.7 Byggegrense ift. offentlig VA-nett

Offentlige vann- og avløpsanlegg skal ikke overbygges. Ved oppføring av ethvert byggetiltak gjelder en generell byggegrense på 4 meter fra offentlige vann-, avløp- og overvannsledninger, jf. VA-norm for Nannestad kommune m.fl. pkt. 8.7.

Kommunal drift kan vurdere unntak på særskilte vilkår etter søknad.

5.8 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og oppføring av nye boenheter skal følgende krav til minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet legges til grunn:

Bebyggelsestype:	MUA per boenhet:
Enebolig	300 m^2

Tomannsbolig	200 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse	150 m ²
Sekundærleilighet	50 m ²
Blokk- og terrassehus	MUA vurderes i reguleringsplanarbeidet

Minste uteoppholdsareal er den delen av tomten som er ubebygd, samt fellesarealer som kan benyttes til opphold. Balkong, takterrasse og platting som ikke er overbygd, kan regnes inn i MUA. Areal brattere enn 1:3, samt arealer benyttet til parkeringsplass og felles adkomst skal ikke medregnes som uteoppholdsareal.

Arealkrav skal dekkes innenfor tomte som bygningen ligger på.

Ved planlegging av mer enn 4 boenheter, skal det avsettes minst 20 m² per boenhet til lekeplass.

For hver 10. boenhet skal det avsettes areal til inngangselekeplass med maksimal avstand på 50 meter fra bolig. Lekeplassen skal være minst 200 m². Lekeplassen skal inneholde sandkasse og/eller lekeapparater for barn i alderen 2-6 år.

For hver 30. bolig skal det avsettes areal til nærlekeplass, i tillegg til inngangseleklassene. Lekeplassen skal være minst 1000 m², ligge sentralt i boligområdet, og ikke ha en større avstand fra boligene enn 200 m. Lekeplassen skal inneholde arealer til aking, ballek og/eller lekeapparater for barn i alderen 5-13 år.

For hver 100. bolig skal det foreligge en strøkslekeplass i nærliggende område egnet for ballaktivitet, i tillegg til inngangseleklassene og nærlekeklassene. Lekeplassen skal være på minst 1500 m², og inneholde arealer som gir rom for aktiviteter som ballspill, skøyter, skateplass, samt park- og naturareal med vegetasjon.

I forbindelse med søknad om oppføring av boliger skal det utarbeides utomhusplan for utforming av lekeområder. Før det kan gis brukstillatelse for boliger skal utearealet/friområdet være opparbeidet i samsvar med utomhusplan godkjent av kommunen.

Retningslinjer:

Utearealer skal utformes etter prinsippet om universell utforming der naturgitte forutsetninger ligger til rette for dette.

Utformingen skal tilpasses naturlige forhold og gi variasjon i utfordring og stimulering til brukerne.

Det skal i byggesaker og reguleringsaker redegjøres for hvordan prinsippet er ivaretatt. Konkrete løsninger skal vises på utomhusplaner, illustrasjonsplaner eller i reguleringsplaner.

Uteoppholdsarealer skal plasseres og opparbeides med sikte på best mulig utnyttelse av solforhold og lokalklima.

Hoveddelen av uteoppholdsarealet skal være sammenhengende, ha en hensiktsmessig form og være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Arealet skal være sikret mot støy, forurensning, trafikk eller annen helsefare.

For lekeplasser gjelder at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

T-2/08 «Om barn og planlegging» skal legges til grunn for utforming av lekeplasser.

5.9 Grøntarealer

(Pbl. § 11-9 nr.6)

Innenfor byggeområdene skal det avsettes grøntområder (bufferoner, fellesarealer). Disse skal søkes tilrettelagt som en sammenhengende grøntstruktur, hvor det kan anlegges gang-/sykkelstier og skiløyper som forbinder boligområder, sentrumsfunksjoner, skoler og barnehager og skog/mark. I næringsområder skal det legges vekt på bevaring av grønntarealer i ytterkanten av områdene. Sammenhengende, eksisterende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Grønntarealer, bufferoner og utearealer skal opparbeides i henhold til reguleringsplan før bebyggelse tas i bruk. Hensikten med bruk av arealet skal spesifiseres og en skjøtselsplan eventuelt utarbeides. Stedstypisk, naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Viktige trær, trerekker, alléer og eksisterende vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. Skog bør derfor ikke fjernes før dette er vurdert.

Grønntbelter skal være beplantet på hensiktsmessig måte for å ivareta trekk- og skjulemuligheter for vilt. Ved opparbeidelse av området samt ved plassering av bebyggelse/inngjerding, skal det tas hensyn til vilttrekk, beitedyr og allmennhetens ferdsel.

Retningslinjer:

Turdrag skal ha en bredde på minimum 20 meter, og kan tilpasses i noe varierende bredde gjennom utarbeidelse av reguleringsplan.

5.10 Støy

(Pbl. §11-9 nr.6)

[Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging](#) (T-1442) skal legges til grunn ved arealplanlegging og behandling av enkeltsaker, samt bygge- og anleggsvirksomhet.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og ved større byggetiltak innenfor støysoner skal utbygger/tiltakshaver tegne inn og beskrive ev. støytiltak.

Deler av boligområder i Nannestad tettsted og i Åsgreina ligger innenfor gul flystøysone etter oppdaterte støysonkart (Avinor – støysoner 2016-2027, dat. 01.11.2017) og beregnes som avvikssoner i henhold til T-1442.

Det vises til siste oppdaterte støysonkart fra [Avinor](#) og fra [Statens vegvesen](#).

6. Masseforvaltning

6.1 Generelle bestemmelser

Ved all forvaltning av masser skal gjenbruk stå sentralt. Ved utbygging skal det utarbeides massehåndteringsplan.

Etablering av masseuttak, -mottak eller -deponi, samt utvidelse av eksisterende masseuttak, skal kun skje i tråd med vedtatt reguleringsplan.

Ved etablering av masseuttak, -mottak eller -deponi skal det særlig legges vekt på nærhet til sentrale utbyggingsområder for å minimalisere transportbehovet. Hensynet til miljø, jordvern, avrenning, samfunnssikkerhet og lokalsamfunn skal ivaretas.

For alle masseuttak, -mottak og -deponi i drift, skal det foreligge en godkjent driftsplan i henhold til mineralloven.

6.2 Grus- og pukkressurser

Innenfor områder med mulig drivverdige råstoffressurser skal det vurderes utnytting av ressursene før det tillates tiltak som vanskeliggjør framtidig råstoffutvinning. Se [kart fra NGU](#).

7. Naturmiljø, flom og erosjon

7.1 Forbud mot tiltak og arbeid langs vann og vassdrag

(Pbl. §§1-8, 11-9 nr.5, 11-11 nr.5)

De vernede vassdragene Leiravassdraget, Hurdalsvassdraget og Osломarkvassdragene, berører arealer i Nannestad kommune. Disse vassdragene inkludert deres nedbørsfelt er underlagt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Inntil 100 meter langs følgende vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes: Honsjøen, Hona, Kvernsjøen, Kverndøla, Stråttjern, Hæra, Sogna, Rotua, Hurdalssjøen, Løysa og Leira.

Inntil 30 meter langs øvrige vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl § 20-1, eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes.

I og ved eksisterende byggeområder gjelder byggeforbudssone på 30 meter langs vassdrag, dersom det ikke i regulerings- eller bebyggelsesplan vedtatt før denne kommuneplanen, er angitt andre byggegrenser.

Åpne strekninger av elver, bekker, vann og dammer skal opprettholdes i reguleringsplaner.

Bekkelukking er ikke tillatt.

Ved alle planer og tiltak som berører lukkede bekker skal mulighet for gjenåpning vurderes.

Kommunen kan tillate opparbeidelse av turstier, byggverk og tekniske installasjoner som har sammenheng med vassdraget.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 30 meter.

Unntak:

Forutsatt at det ikke medfører negative konsekvenser for vannføring, vannkvalitet, dyre- og planteliv eller ferdsel for allmennheten, er følgende tiltak unntatt fra forbudet i denne bestemmelsen:

- Naturvennlige tilretteleggingstiltak for friluftsliv/rekreasjoner for allmennheten etter godkjenning av kommunen.
- Hydrotekniske anlegg i landbruket.
- Vedlikehold eller reparasjon av godkjente bygninger, konstruksjoner og anlegg.
- Fasadeendring på eksisterende, godkjent bygning.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom, forutsatt at disse ikke plasseres nærmere vassdrag enn eksisterende bebyggelse på eiendommen.
- Riving av bygninger, konstruksjoner eller anlegg.
- Restaurering av demninger.
- Tiltak tilknyttet godkjente avløpsanlegg.
- Tiltak ved flomsikring.

Unntakene fritar ikke fra søknadsplikt.

Retningslinjer:

Vassdragsområdene skal underlegges en differensiert forvaltning jf. [Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag](#).

Forvaltning av vassdragene Honsjøen, Hona, Kvernsjøen, Kverndøla, Stråtjern og Leira oppstrøms bru fv. 528.02 ved Slettmoen med tilhørende 100 m belte, forvaltes iht. vassdragsområder i klasse 3.

Forvaltning av vassdragene Hæra, Sogna, Rotua, Hurdalssjøen, Løysa og Leira nedstrøms bru fv. 528.02 ved Slettmoen med tilhørende 100 m belte, forvaltes iht. vassdragsområder i klasse 2.

7.2 Særlig om vurdering av sikkerhet mot flom og erosjon

Byggegrensene under 7.1 ivaretar i de fleste tilfeller også sikkerhet mot flom, jf. NVEs veileder 2/2011- Flaum- og skredfare i arealplanar (for elver/bekker mindre enn 20 km² nedbørfelt er i de fleste tilfeller en avstand 20 meter på hver side tilstrekkelig, for større vassdrag 50-100 meter).

På flate elve- og bekkesletter vil flom ha større utstrekning. [NVEs aktsomhetskart for flom](#) må da benyttes i tillegg til ovennevnte, som grunnlag for om flomfare må utredes nærmere.

Aktsomhetskartet er basert på en grov terrengmodell og er derfor ikke nøyaktig.

Ved bratte elve- og bekkeløp, spesielt i områder med breelv- og elveavsetninger, bør det vurderes om det kan være erosjonsfare også utenfor byggegrensene i 7.1. Se [løsmassekart fra NGU](#). Det gjelder også bekke- og elvevifter der bekken eller elva gjennom tidene har endra løp.

Reell flom- og erosjonsfare, jf. byggeteknisk forskrift § 7.2, må utredes senest på reguleringsplannivå. Om det ikke er gjort, må sikkerhet mot flom være dokumentert på lik linje som i en reguleringsplan, før tiltak igangsettes.

Utredningen må bl.a. vurdere fare for skade pga. begrenset kapasitet på bruer, kulverter, bekkelukkinger og andre anlegg.

7.3 Utbygging i beiteområder

(Pbl. §11-9 nr. 6)

Ved utbygging av områder som berører beiteområder, plikter tiltakshaver å ta hensyn til dette. Hyttefelt tillates ikke gjerdet inn/avsperrret slik at beite og dyrenes bevegelse blir hindret. Dersom etablert sperregjerde/beitegjerde åpnes eller må flyttes, plikter tiltakshaver å sikre med port/ferist, eller flytte sperregjerde.

7.4 Verdifull natur, biologisk mangfold og landskap

(Pbl. §11-9 nr. 6, naturmangfoldloven §§8-12)

Reguleringsplaner

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det vurderes hvordan natur og biologisk mangfold berøres, og om nødvendig gjennomføres en naturfaglig utredning om forekomster av viktige naturtyper og biologisk mangfold. Det skal i så fall gjennomføres naturtyperegistrering og artsinventering i felt. Registreringen skal suppleres med en beskrivelse av hvilke naturverdier som skal bevares og videreutvikles, og hvordan dette skal skje.

Ved planarbeid som berører naturtyper av nasjonal og regional verdi, samt rødlistete naturtyper med lokal verdi og viktige vilttrekk, skal landskapskvaliteter og viktige sammenhenger i grønnstruktur for flora og fauna være en viktig premiss for planarbeidet, og konsekvensene for naturmiljø skal utredes.

Gjennom den naturfaglige utredningen skal det også registreres fremmede arter i felt, og det skal legges fram tiltak for fjerning av de fremmede artene som i svartelista er plassert i risikokategori Svært høy risiko (SE) og Høy risiko (HI).

Gjennomføring av tiltak

Ved gjennomføring av tiltak skal mulig konsekvenser for biologisk mangfold vurderes. Tiltak som kan påvirke rødlistearter bør unngås og det skal legges fram tiltak for fjerning av eventuelle fremmede arter som er i svartelista.

I områder som gjennom kommunens naturtyperegistreringer er av nasjonal eller regional verdi (tilsvarende kategori A = svært viktig og naturverdi B = viktig) skal tiltak som kan forringe naturverdiene unngås. I områder som omfatter naturverdier av lokal verdi (tilsvarende naturverdi C = lokalt viktig) skal alle tiltak som kan forringe naturverdiene tilstrebes unngått.

Det vises til kommunedelplan for naturmangfold vedtatt 26.03.2019.

Retningslinjer:

Viktige landskapstrekk i Nannestad er ravinlandskapet med Leira og Hæra med sammenhengende grøntstruktur, jordbrukslandskap og åsområdene.

Åsprofiler, landskapssiluetter og stedstypisk vegetasjon skal ivaretas. Spesielle landskapsformasjoner og landskapstrekk skal ivaretas, inkludert sammenhengende grøntstruktur fra marka til ravinlandskapet, samt sammenhengende grøntstruktur i jordbrukslandskapet. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende terreng.

Kommunedelplan for naturmangfold med temakart for biologisk mangfold skal legges til grunn for all kommunal saksbehandling der det er relevant. Ved gjennomføring av tiltak med risiko for skade på naturmangfold skal det vurderes hvordan skade på naturmangfoldet kan unngås, og det skal utføres avbøtende tiltak.

8. Kulturminner og kulturmiljø

8.1 Kulturminner og kulturmiljø

(Pbl. §11-9 nr. 7)

Kommunedelplan for kulturminner med vedlegg, datert 14.06.2016, viser delområder med interessante kulturminnemiljø. Disse skal bevares i så stor grad som mulig. Delområdene er lagt inn som hensynssoner på **vedlagt temakart**, jf. 11.10.

Kommunedelplanen inneholder også bl.a. en oversikt over de objekter som ble ansett å representere høyest verdi ut i fra et kulturminneperspektiv.

Det finnes flere eldre bygninger som har en kulturminneverdi også utenfor utvalgte områder.

Ved bygge- og anleggstiltak som berører bebyggelse som er SEFRAK-registrert og/eller som er omtalt i kulturminneplanen, skal bebyggelsens verdi som kulturminne vurderes av kommunen før vedtak fattes. Dersom kulturminnene kan ha regional og/eller nasjonal verdi, som bl.a. bygninger oppført før 1850, skal saken oversendes fylkeskommunen for uttalelse

Retningslinjer:

Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadens proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.

Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal det opprinnelige eller eldre eksteriørmessige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking bevares i så stor grad som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres framfor hel utskiftning.

Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø, skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering med mål å ivareta kulturminnets/kulturmiljøets kvaliteter.

Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og primært underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som gamle, markante trær skal søkes bevart. På enkelte gårdstun bør tunuttrykket ivaretas med tradisjonell utforming, fargesetting og plassering. Eventuelle nye bygningsvolum i området bygges i tilknytning til, og underordner seg den eksisterende bygningsmassen, eller plasseres i randsoner på en måte som lar nybygget gli inn i landskapet.

9. Næringsvirksomhet

(Pbl. §§11-7, 11-10)

9.1 Krav til byggeområder avsatt til næringsformål

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal følgende legges til grunn:

- Parkeringsplasser skal dekket innenfor de respektive byggeområdene.
- Bygningers høyde skal tilpasses og trappes ned mot tilgrensende boliger for å bidra til at næringsbygg ikke får en dominerende virkning.
- Det skal i ytterkant av næringsområdene reguleres inn grønnstruktur med tilstrekkelig bredde og kvalitet, for å skape nødvendig buffer, skjærme mot innsyn og dempe ev. fasader. Den skal ev. også ivareta vilttrekk og allmennhetens ferdsel.

I områder avsatt til næringsformål tillates ikke anlegg som er sjenerende ved lukt, støy eller annet.

9.2 Krav/tillatelse i tilknytning til enkeltområder

1. N5a+b, N6a+b, N7a+b, N15b: Kommersiell parkeringsvirksomhet er ikke tillatt.
2. N10: Før utbygging må planlagt ny veg (diagonalen) fram til og langs med utbyggingsområdet, være bygget.
3. N12: Ved regulering må bruksformålet relateres til vegservice, plasskrevende virksomhet eller lignende.
4. N20: For Nannestad alderspensjonat tillates i tillegg til næringsvirksomhet, et begrenset antall boligenheter.

10. Landbruks-, Natur- og Friluftsområder (LNF)

10.1 Bestemmelser til LNF-områder

(Pbl. §11-11)

Bebyggelse og tiltak som er nødvendige for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag er tillatt. Se også veileder «[Garden som ressurs](#)», H-2401 (2017).

Oppføring av ny boligbebyggelse eller fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det samme gjelder fradeling av tomt til slike formål.

Bruksendring av fritidsbebyggelse til bolig kan tillates såfremt rekkefølgebestemmelsene i pkt. 4.1 er oppfylt.

Ved vurderingen skal også følgende hensyn vektlegges:

1. Eiendommen ligger i et område som overveiende består av helårsbebyggelse.
2. Eiendommen ligger ikke i støyutsatte områder, i naturvernområde eller i hensynssoner.
3. Tiltaket må ikke gi negative konsekvenser for landskaps- og miljøverdier.

Oppføring av kårbolig kan tillates dersom landbruksmyndighetene vurderer at det er behov for det. Kårbolig som ligger på tunet kan ikke fradeles.

Det er ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak som kan gi vesentlige virkninger for naturmangfold, naturmiljø, kulturminner, vannføring eller vannkvalitet.

Hestehold må følge forskrift om hestevelferd og forskrift om gjødselvarer mv. av organisk opphav. Eiendommen må være skikket for formålet.

Etablering av ridebane krever søknad etter jordlovens § 9.

Når mottak av masser er hovedformål og forbedring av landbruksjord er en bieffekt, er det ikke i henhold til LNF-formålet. Se da kapittel 6.

Tilførsel av eksterne masser som medfører mer enn 3 meter terrengavvik eller er over 1 dekar i utstrekning krever søknad om tiltak.

Unntak:

På eiendommer med eksisterende boenheter kan i tillegg tillates følgende:

- Oppføring av påbygg, tilbygg, garasjer og uthus, samt etablering av sekundærleilighet i eksisterende bolig.
- Rehabilitering og oppføring av ny boenhet som følge av at eksisterende boenhet har forfalt/brent.
- Oppføring av VA-anlegg.

På eiendommer fradelt etter forrige kommuneplan (vedtatt 29.10.2013), kan det gis tillatelse til oppføring av én enebolig.

10.2 Spredt boligbygging

Innenfor områder avsatt til spredt boligbebyggelse, tillates det oppført 3 enboliger totalt for alle områdene per kalenderår. De aktuelle områdene er Sandsnesseter, Åsgreina nord, Kopperudmoen og Vålaugsmoen/Gamle Hadelandsveg i Maura.

Øvrige bestemmelser gjelder, herunder rekkefølgekravene i 4.1.

10.3 Tiltak innenfor marka (Romeriksåsen)

Marka er LNF-område etter plan- og bygningsloven (jf. [Markaloven](#)). Bygge- og anleggstiltak er forbudt (pbl § 1-6). Forbudet omfatter ikke landbrukstiltak og tiltak som nevnt i pbl § 1-3 annet ledd, eller som inngår i vedtak etter § 6-4 tredje ledd i samme lov.

Igangsetting av arbeid med arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka krever tillatelse av departementet. Kommunens endelige vedtak om arealdel av kommuneplan eller reguleringsplan som vedrører Marka, må stadfestes av departementet før planen får rettsvirkning etter plan- og bygningsloven.

Etablering av stier og løyper krever tillatelse etter Markaloven. Anleggelse av større løyper krever tillatelse fra kommunen og reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.

11. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene

(Pbl. §11-8, 3.ledd)

11.1 Geotekniske fare- og vurderingsområder (H310_1 og 2)

Tidligere kartlagte kvikkleiresoner (Program for økt sikkerhet mot leirskred, Evaluering av risiko for kvikkleireskred, Nannestad kommune, 2004) er vist med hensynssone H310_1 i **vedlagt temakart Faresone ras- og skred** datert 22.02.2019. Her er det påvist reell fare for kvikkleireskred, men de omfatter bare større soner og bare områder som kan skli ut (løsneområder). Det kan være forekomster av andre, mindre kvikkleiresoner og utløpsområder for skred utenfor hensynssonene.

Utenfor de kartlagte kvikkleiresonene er marin grense (ca. 200 moh.) brukt som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkeleire. Områdene er vist med hensynssone H310_2 i **vedlagt temakart Marin grense** datert 22.02.2019.

Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-3 og [NVEs veileder 7/2014 - Sikkerhet mot kvikkleireskred](#). Områdestabiliteten skal være dokumentert som sikker før tiltak igangsettes og senest på reguleringsplannivå. For byggesaker som er unntatt krav om reguleringsplan må områdestabiliteten være dokumentert på lik linje som i en reguleringsplan, før tiltak igangsettes.

Se også bl.a.:

- [Kart fra NGU](#) som viser «marin grense og mulighet for marin leire»
- [Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner](#)

11.2 Flystøysoner (H210/H220/H290) og støy fra Forsvaret (H220)

Det tillates ikke etablert nye boenheter innenfor støysonene, som vist i kommuneplanens arealdel. Forbudet gjelder både innenfor landbruks-, natur- og friluftsområder og områder avsatt til byggeformål.

Unntak:

Innenfor gul flystøysone gjelder følgende unntak:

- Nye boenheter innenfor avvikssonene (H290_1 og 2).
- Fortetting innenfor Løken I og II
- Rehabilitering og oppføring av ny boenhet som følge av at eksisterende boenhet har forfalt/brent
- Sekundærleilighet
- Kårbolig

Krav om innendørs støy gjelder uansett.

11.3 Restriksjonsgrense rundt flyplass (H190)

Alle nye forslag til reguleringsplaner innenfor sikringssonene skal sendes Avinor til uttalelse. Mer spesifikke bestemmelser ift. restriksjonsplan og byggerestriksjonsplan innarbeides etter nærmere anvisning fra Avinor.

Innenfor hensynssone H190_1 gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplan for Oslo Lufthavn, Avinors tegning ENGM-P-08. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli utført av Avinor.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 skal angi maksimal tillatt byggehøyde på plankartet og/eller i bestemmelsene i planen. Ingen del av bygning/anlegg skal bryte hinderflaten.

Byggekraner som vil bryte høyderestriksjonene/hinderflatene kan ikke benyttes uten at Avinor/Oslo lufthavn har gitt sin godkjenning.

Ved søknad om oppføring av nye bygninger og anlegg som bryter koter (røde streksymboler) innenfor hensynssonene H190_2 på Avinors tegning ENGM-P-09, skal det foreligge en radioteknisk vurdering før kommunen kan gi igangsettingstillatelse.

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i innflygingsområder til lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Det må gjøres turbulensvurderinger før det tillates nye bygg og anlegg i nrområdet til rullebanen.

11.4 Hensynssoner for nettanlegg (H370_1 og 2)

Hensynssonene viser sentral- og regionalnettets luftledninger. Hensikten er å ivareta sikkerheten for personer og materielle verdier. Tiltak som berører hensynssonene må vurderes nærmere, bl.a. i samråd med netteier.

11.5 Sikringszone/hensynssone - nedslagsfelt for drikkevann (H110)

Innenfor nedbørsfelt for drikkevann er det forbud mot tiltak som kan forurense drikkevann, jf. drikkevannsforskriften: [FOR-2016-12-22-1868](#). Dette gjelder nedbørsfelt Bjertnessjøen, Gimilvann og Harstadtjernet.

11.6 Sikringszone/hensynssone – område for grunnvannsforsyning (H120)

Innenfor område for grunnvannsforsyning – Nordmoen - er det forbud mot tiltak som kan forurense grunnvannet med tanke på området funksjon som drikkevannsforsyning.

11.7 Hensynssone for områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (H190)

Soner hvor reguleringsplan fortsatt skal gjelde er vist med skravor i plankartet. Innenfor disse sonene er arealformål og reguleringsbestemmelser som følger av reguleringsplanvedtaket gjeldende.

11.8 Verneområder etter naturvernloven og naturmangfoldloven (H720)

I Nannestad er 9 områder vernet etter naturvernloven. Disse ligger dels også i nabokommuner. Innenfor disse områdene gjelder tilhørende forskrifter. Områdene er:

- Gjerimåsan naturreservat, H720_1 Forskrift: [FOR-2015-12-11-1516](#)
- Romerike landskapsvernområde, H720_2 Forskrift: [FOR-1985-11-01-1943](#)
- Aurmoen landskapsvernområde, H720_3 Forskrift: [FOR-1999-12-17-1423](#)
- Snellingsrøysene og Skotjernfjellet naturreservat, H720_4 Forskrift: [FOR-2017-12-15-2069](#)
- Marifjell naturreservat, H720_5 Forskrift: [FOR-2008-12-19-1450](#)
- Nannestad kapellangård naturreservat, H720_6 Forskrift: [FOR-2010-12-17-1630](#)
- Rudskampen naturreservat, H720_7 Forskrift: [FOR-2015-03-20-238](#)
- Styggdalen naturreservat, H720_8 Forskrift: [FOR-2017-12-15-2068](#)
- Pipra og Storrsjøhøgda naturreservat, H720_9 Forskrift: [FOR-2018-12-14-1942](#)

11.9 Hensynssone nærfriluftsliv (H530)

Følgende nærfriluftsområder er spesielt innarbeidet i planen:

- Nærfriluftsområde Bjørkeåsen (H530_1)
- Nærfriluftsområder Maura (H530_2 og 3)
- Nærfriluftsområde Eltonåsen (H530_4)

Nærfriluftsområdet for Åsgreina vurderes i forbindelse med utarbeidelse av tettstedsanalyse for Åsgreina.

Retningslinjer:

Nærfriluftsområder er viktige å bevare i tilknytning til alle boligområder.

Hensynssonen er ikke til hinder for nydyrking, beiting eller skogsdrift.

11.10 Hensynssoner for interessante kulturmiljø (H570_1 - 16)

Delområder med interessante kulturminnemiljø i Kommunedelplan for kulturminner med vedlegg, datert 14.06.2016, er lagt inn som hensynssoner på **vedlagt temakart Kulturminner: Hensynssone c) bevaring av kulturmiljø** datert 22.02.2019. Se også pkt. 8.1. For utfyllende informasjon om delområdene, se i kommunedelplanen.

- 1 Holter sentrum – fra kirke til prestegård (H570_1)
- 2 Øya/Ukkestad/Austad (H570_2)
- 3 Engervegen (H570_3)
- 4 Låke/Låkedalen (H570_4)
- 5 Nannestad kirke (H570_5)
- 6 Nannestad sentrum, Teiebyen (H570_6)
- 7 Slattum (H570_7)
- 8 Sjø-Kringler (H570_8)
- 9 Kringlerdalen (H570_9)
- 10 Skjennum (H570_10)
- 11 Bjørke (H570_11)
- 12 Nannestadvegen fra Betania til Betel (H570_12)
- 13 Maura; Vålaugsvegen – fra Solheimkrysset til Morud (H570_13)
- 14 Gamle Hadelandsvegen (Totner/Åmot) og Buråslia (H570_14)
- 15 Stensgård (H570_15)

11.11 Utvalgt kulturlandskap i jordbruket: «Øya – Nordre Eik» (H510)

«Øya – Nordre Eik» ble i 2009 utpekt som utvalgt kulturlandskap i Akershus. Arealavgrensningen for området framgår på plankartet. Det er utarbeidet en forvaltningsplan for området som beskriver langsiktige målsettinger for istandsetting og skjøtsel av kulturlandskapet, og som er retningsgivende for arbeidet i området. Forvaltningsplanen er under revidering.

12. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl.§11-7 nr. 2)

12.1 Krav for enkelte områder

1. K3: Ved utarbeidelse av reguleringsplan for området skal det innarbeides gang- og sykkelvegforbindelse gjennom området med tilknytning til eksisterende gang-/sykkelvegnett i vest, sør og nord. Det skal også innarbeides rekkefølgekrav som sikrer gjennomføring. Det tillates innenfor området etablert flyplassstilknyttet virksomhet, eks. flyoperative driftsfunksjoner, hangar, frakt/spedisjon, flyparkering, verkstedvirksomhet og administrative funksjoner tilknyttet disse.
2. K5: Området ved Piperudkrysset/E16 kan reguleres til kollektivknutepunkt, med mulighet for pendler-/innfartsparkering og ev. i kombinasjon med næring.

13. Krav til øvrige byggeområder

(PBL. §11-10)

13.1 Krav til øvrige byggeområder

1. B12: *Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan innarbeides et grøntområde i østre del av området, i tilstrekkelig bredde for å ivareta skiløypetrasé. Denne skal også sikres gjennom anleggsperioden. (B12 er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
2. B18a+b: Det skal ved utarbeidelse av reguleringsplan tas særskilt hensyn til vilttrekk, overvannshåndtering og fare for kvikkleireskred.
3. BK1: Det kan innenfor delområde BK1 i reguleringsplan for Ramstadåsen (planID 09-05) tilrettelegges for noe næring i tilknytning til boligbebyggelse. Dette med hensikt å kunne etablere ev. nærbutikk i området.
4. B30: *Det skal i hovedsak tilrettelegges for åpen småhusbebyggelse. Kun 30 % av utbyggingen kan tilrettelegges for konsentrert småhusbebyggelse. Dette må ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan for området. (B30 er inntil videre unntatt rettsvirkning)*
5. A2: (Stabiliseringstiltak for fv. 120 ved Engelstadkorset) Innenfor området kan det gjennomføres nødvendige stabiliseringstiltak for fv. 120. Inngrep i dyrka jord må unngås og begrenses mest mulig. Eventuelle masser må være rene, naturlige masser som er egnet for matproduksjon, og eventuelt oppfylt dyrka areal må istandsettes til god

- dyrkingskvalitet/LNF-formål. En reguleringsplan må inneholde konkrete forutsetninger for tilbakeføring til dyrka jord, og være i samsvar med regional plan for masseforvaltning.
6. F1: Det kreves utarbeidet reguleringsplan for området før utbygging kan skje. Det kan oppføres inntil 5 hytter innenfor området. Hver enhet kan ha et bruksareal på inntil 150 m², inkl. uthus. Dette må ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan.
 7. Bjerke stadion: Ferdsel gjennom området skal sikres og området skal utarbeides i tråd med målene om å fremme området bruk som idretts- og rekreasjonsområde. Ivaretagelse av jordressurser må vurderes spesielt.



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

Generert 20.04.26
Vår ref.: 538 / 21
Meglere ref.: 1205260079

Boligopplysninger

Seksjon 21
Boligselskap 538 SOLHEIM KVARTALET SAMEIE 1
Adresse Vålaugsvegen 147, 2032 MAURA
Eier(e) Gunvor Helene Johansen

Bolignr H0407
Etasje 4.etg
Oppr.ant.rom 0
Bygningstype

Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 20.04.26: kr 4 455,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	3 717	3 717	3 717	3 717	3 717	3 717
Kabel-TV/Bredbånd	738	738	738	738	738	738
Total	4 455	4 455	4 455	4 455	4 455	4 455

Andel fellesgjeld

Ingen fellesgjeld

Selskapets totale gjeld

Selskap og eiendom

Selskap 538 SOLHEIM KVARTALET SAMEIE 1 (orgnr. 912388441)
Antall enheter 21
Styrets e-post anne.og.halvard@gmail.com
Styreleder Halvard Olav Hansen (91141739)
Forsikring Gjensidige Forsikring ASA (Polise 82810538)
Festet tomt
Gnr/Bnr 124/31
Dyrehold Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett Ingen
Styregodkjenning

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 1 543,00
Formue	kr 32 426,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Dyrehold er regulert, se sameiets vedtekter.

Sameiet består av 21 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i eiendommen gnr 124 bnr 31 Nannestad Kommune.

Parkeringskjeller er seksjonert som en næringsseksjon med 47 plasser, hver parkeringsplass utgjør en brukerandel. Hver beboer har bruksrett til en parkeringsplass

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i SolheimKvartalet Sameie 1 avholdes 12. mai 2025 Kl. 19.00 på Betel.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Maura 31.03.2025

I styret for SolheimKvartalet Sameie 1

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være til stede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har vi hatt to ekstraordinære årsmøter. På det første, 24. januar 2024, vedtok vi å overføre kr. 300.000 fra konto for øremerkede midler til driftskontoen. Dette for å ha en «buffer» i forhold til uforutsette kostnader. På det andre, avholdt 5. november 2024, ble det vedtatt å overføre kr. 100.000 fra konto for øremerkede midler til driftskontoen.

Ellers har styret avholdt 6 møter og behandlet 15 saker, så som:

- Budsjettering
- Årsmøtesaker
- Ekstraordinært vedlikehold:

Rens ventilasjon	kr 41.812
Ny dør i en leilighet	kr 52.524
Pigging av gulv svalganger	kr 51.850
Tak over inngang + reg. dører	kr 20.562
Nytt vindu	kr 18.000
Utskifting av lamper i kjelleren vedtatt, men monteres i 2025	

- Av andre saker kan nevnes:
- Oppsamling av vann (periodevis mye) etter lekkasje i tak i parkeringskjeller. Lekkasjen har medført muggdannelse noen steder i taket her.
- Dugnad i parkeringskjeller ble gjennomført 27. april 2024. Beboerne deltok med feiing, vasking og annet renhold. Vaktmesteren deltok som vanlig med sin store støvsuger/vaskemaskin. Det ble også plukket søppel rundt blokka. Etter avslutning hadde vi hyggelig samvær med kaffe og kaker på KIWI-taket.
- Av velferdsaktiviteter nevner vi alt som blir gjort på utearealet på KIWI-taket. Sommerblomstene blir innkjøpt, stauder blir tigget og alt blir plantet på en slags dugnad. Den frivillige innsatsen fra enkeltbeboere gjennom hele sommersesongen er stor. Stor takk til dere som bidrar så mye og gjør det så trivelig for oss!
- Julegranen på KIWI-taket ble tent fredag 29. november 2024. I år var vi 14 beboere til stede. Som vanlig sang vi «Det lyser i stille grender», akkompagnert via You Tube, men høyttaleren sviktet. Takk til styreleder som skaffet juletre og til folkene som fikk det på plass!

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

Godkjent av styret, den 31. mars 2025

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Solheim kvartalet sameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	976 955	842 188	1 012 768	1 059 390
Annen driftsinntekt	2	0	521 872	0	0
Sum driftsinntekter		976 955	1 364 060	1 012 768	1 059 390
Kostnader					
Lønnskostnad	3	34 230	34 230	34 230	34 230
Konsulenttjenester	4	75 920	83 475	101 389	90 814
Rep og vedlikehold	5	262 669	533 015	134 999	170 997
Forsikringer		127 671	112 598	124 000	140 499
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		228 578	182 106	202 000	263 000
Energi og fyring		56 345	57 924	80 000	62 000
Kabel-TV og telefoni		153 708	75 474	160 000	161 500
Driftskostnader	6	92 723	87 418	98 000	97 998
Andre driftskostnader	7	33 642	46 429	34 108	26 394
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	1 030	2 000	0
Sum driftskostnader		1 065 486	1 213 698	970 726	1 047 432
Driftsresultat før finansposter		-88 531	150 362	42 042	11 958
Finansielle poster					
Finansinntekt		28 123	21 857	0	0
Finanskostnad		6	0	0	0
Sum finansposter		28 118	21 857	0	0
Årsresultat		-60 413	172 219	42 042	11 958
Overført til annen egenkapital	8	307 330	-252 916	0	0
Overført udekket tap	8	16 820	0	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond	8	-384 563	425 135	0	0
Sum disponering		-60 413	172 219	0	0

Balanse 31.12.2024

Solheim kvartalet sameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd		227 299	611 862
Sum finansielle anleggsmidler		227 299	611 862
Sum anleggsmidler		227 299	611 862
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		184 506	165 408
Kundefordringer		17 089	3 124
Sum fordringer		201 595	168 532
Bankinnskudd, kasse o.l.		305 734	224 728
Sum omløpsmidler		507 329	393 260
SUM EIENDELER		734 628	1 005 122

Balanse 31.12.2024

Solheim kvartalet sameie 1
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	8	307 330	0
Vedlikeholdsfond	8	227 299	611 862
Udekket tap	8	0	-16 820
Sum egenkapital		534 629	595 042
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		169 744	339 534
Annen kortsiktig gjeld	9	30 255	70 546
Sum kortsiktig gjeld		199 999	410 080
Sum gjeld		199 999	410 080
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		734 628	1 005 122

Solheim kvartalet sameie 1

Halvard Olav Hansen
Styreleder

Åsbjørn Oskar Fjeldberg
Styremedlem

Inger Anne Trydal Hansen
Styremedlem

Kari Johanne Bakken
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Solheim kvartalet sameie 1

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	637 452	621 936	637 448	675 820
3601 Felleskostnader næring	180 365	157 252	215 321	222 070
3606 Kabel TV/bredbånd	159 138	63 000	159 999	161 500
Sum felleskostnader	976 955	842 188	1 012 768	1 059 390

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	521 872	0	0
Sum andre driftsinntekter	0	521 872	0	0

Andre inntekter i 2023 gjaldt innbetaling ifm. Tvistesak og tilbakebetaling fra forsikring.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	30 000	30 000	30 000	30 000
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230	4 230	4 230
Sum lønnskostnader	34 230	34 230	34 230	34 230

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 531	4 500	5 000	6 000
Forretningsførerhonorar	71 389	65 369	71 389	74 815
Andre forvaltningstjenester	0	5 360	10 000	9 999
Juridisk bistand	0	8 246	15 000	0
Sum konsulenttjenester	75 920	83 475	101 389	90 814

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	153 217	233 951	25 000	50 000
Vedlikehold VVS	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold elektro	18 416	204 196	5 000	24 999
Vedlikehold utvendig anlegg	2 735	5 004	5 000	5 000
Vedlikehold heis	24 218	43 407	50 000	50 000
Vedlikehold garasjer	6 860	2 140	5 000	9 999
Vedlikehold ventilasjon	42 601	14 029	15 000	0
Vedlikehold brannsikring	14 623	20 287	15 000	16 000
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	9 999	9 999
Sum vedlikeholdskostnader	262 669	533 015	134 999	170 997

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	83 723	79 738	88 000	87 999
Renholdstjenester	9 000	7 680	10 000	9 999
Sum driftskostnader	92 723	87 418	98 000	97 998

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lyspærer, sikringer etc	0	1 162	1 000	999
Verktøy og redskaper	0	0	1 708	999
Nøkler, låser og skilt	21 438	27 074	10 000	9 999
Kostnader tillitsvalgte	0	568	1 000	999
Generalforsamling/årsmøte	6 036	5 368	5 000	6 999
Velferdskostnader	3 769	9 857	12 000	3 000
Annen kontorkostnad	0	0	1 000	999
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 400	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	33 642	46 429	34 108	26 394

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	595 042	422 823
Tilført til/fra EK fra årets resultat	324 150	-252 916
Overført til vedlikeholdsfond	-384 563	425 135
Sum opptjent egenkapital 31.12	534 629	595 042
Vedlikeholdsfond 31.12	227 299	227 299
Annen egenkapital 31.12	307 330	0
Udekket tap 31.12	0	-16 820
Sum egenkapital 31.12	534 629	595 042

Note 9 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre påløpte kostnader	5 552	22 730
Annen kortsiktig gjeld	24 703	0
Kortsiktig gjeld	0	47 816
Sum annen kortsiktig gjeld	30 255	70 546

Andre påløpte kostnader gjelder strøm desember, fakturert i januar 2025.

Kortsiktig gjeld er resultat næring 2024, som utbetales til næring etter årsmøte.

Note 10 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	-16 820	236 096
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-60 413	172 219
Endringer i andre langsiktige poster	384 563	-425 135
B. Årets endring i arbeidskapital	324 150	-252 916
C. Arbeidskapital 31.12	307 330	-16 820
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	507 329	393 260
- Kortsiktig gjeld	199 999	410 080
= Arbeidskapital 31.12	307 330	-16 820

Resultatregnskap 2024

Solheim kvartalet sameie 1

Alle beløp i NOK

Bolig

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	796 590	684 936	797 447	837 320
Annen driftsinntekt	2	0	521 872	0	0
Sum driftsinntekter		796 590	1 206 808	797 447	837 320
Kostnader					
Lønnskostnad	3	17 800	17 800	17 800	17 800
Konsulenttjenester	4	39 478	47 365	59 922	47 223
Rep og vedlikehold	5	255 650	526 253	122 999	158 517
Forsikringer		66 389	58 551	64 480	73 059
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		186 984	159 244	176 000	215 143
Energi og fyring		29 299	30 120	41 600	32 240
Kabel-TV og telefoni		153 708	75 474	160 000	161 500
Driftskostnader	6	92 723	87 418	98 000	97 998
Andre driftskostnader	7	29 593	42 701	30 556	21 882
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	1 030	2 000	0
Sum driftskostnader		871 624	1 045 955	773 357	825 362
Driftsresultat før finansposter		-75 034	160 853	24 090	11 958
Finansielle poster					
Finansinntekt		14 624	11 365	0	0
Finanskostnad		3	0	0	0
Sum finansposter		14 621	11 365	0	0
Årsresultat		-60 413	172 219	24 090	11 958
Overført til annen egenkapital		307 330	-252 916	0	0
Overført udekket tap		16 820	0	0	0
Overført til/fra vedlikeholdsfond		-384 563	425 135	0	0
Sum disponering		-60 413	172 219	0	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	637 452	621 936	637 448	675 820
3606 Kabel TV/bredbånd	159 138	63 000	159 999	161 500
Sum felleskostnader	796 590	684 936	797 447	837 320

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	521 872	0	0
Sum andre driftsinntekter	0	521 872	0	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	15 600	15 600	15 600	15 600
Arbeidsgiveravgift	2 200	2 200	2 200	2 200
Sum lønnskostnader	17 800	17 800	17 800	17 800

Note 4 Konsulent tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	2 356	2 340	2 600	3 120
Forretningsførerhonorar	37 122	33 992	37 122	38 904
Andre forvaltningstjenester	0	2 787	5 200	5 199
Juridisk bistand	0	8 246	15 000	0
Sum konsulent tjenester	39 478	47 365	59 922	47 223

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	153 217	233 951	25 000	50 000
Vedlikehold VVS	0	0	5 000	5 000
Vedlikehold elektro	18 416	204 196	5 000	24 999
Vedlikehold utvendig anlegg	2 735	5 004	5 000	5 000
Vedlikehold heis	24 218	43 407	50 000	50 000
Vedlikehold garasjer	6 860	2 140	5 000	9 999
Vedlikehold ventilasjon	42 601	14 029	15 000	0
Vedlikehold brannsikring	7 604	13 525	7 800	8 320
Egenandel forsikringsskader	0	10 000	5 199	5 199
Sum vedlikeholdskostnader	255 650	526 253	122 999	158 517

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	83 723	79 738	88 000	87 999
Renholdstjenester	9 000	7 680	10 000	9 999
Sum driftskostnader	92 723	87 418	98 000	97 998

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lyspærer, sikringer etc	0	1 162	1 000	999
Verktøy og redskaper	0	0	1 708	999
Nøkler, låser og skilt	21 438	27 074	10 000	9 999
Kostnader tillitsvalgte	0	568	1 000	999
Generalforsamling/årsmøte	3 139	2 792	2 600	3 639
Velferdskostnader	3 769	9 857	12 000	3 000
Annen kontorkostnad	0	0	1 000	999
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 248	1 248	1 248	1 248
Sum andre driftskostnader	29 593	42 701	30 556	21 882

Resultatregnskap 2024

Solheim kvartalet sameie 1

Alle beløp i NOK

Næring

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	180 365	157 252	215 321	222 070
Sum driftsinntekter		180 365	157 252	215 321	222 070
Kostnader					
Lønnskostnad	2	16 430	16 430	16 430	16 430
Konsulenttjenester	3	36 441	36 110	41 467	43 591
Rep og vedlikehold	4	7 019	6 762	12 000	12 480
Forsikringer		61 282	54 047	59 520	67 440
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		41 594	22 862	26 000	47 857
Energi og fyring		27 046	27 803	38 400	29 760
Andre driftskostnader	5	4 049	3 729	3 552	4 512
Sum driftskostnader		193 861	167 743	197 369	222 070
Driftsresultat før finansposter		-13 497	-10 491	17 952	0
Finansielle poster					
Finansinntekt		13 499	10 491	0	0
Finanskostnad		3	0	0	0
Sum finansposter		13 497	10 491	0	0
Årsresultat		0	0	17 952	0

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3601 Felleskostnader næring	180 365	157 252	215 321	222 070
Sum felleskostnader	180 365	157 252	215 321	222 070

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	14 400 2 030	14 400 2 030	14 400 2 030	14 400 2 030
Sum lønnskostnader	16 430	16 430	16 430	16 430

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	2 175	2 160	2 400	2 880
Forretningsførerhonorar	34 267	31 377	34 267	35 911
Andre forvaltningstjenester	0	2 573	4 800	4 800
Sum konsulenttjenester	36 441	36 110	41 467	43 591

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold brannsikring	7 019	6 762	7 200	7 680
Egenandel forsikringsskader	0	0	4 800	4 800
Sum vedlikeholdskostnader	7 019	6 762	12 000	12 480

Note 5 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generalforsamling/årsmøte	2 897	2 577	2 400	3 360
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 152	1 152	1 152	1 152
Sum andre driftskostnader	4 049	3 729	3 552	4 512

Til årsmøtet i Solheim Kvartalet Sameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solheim Kvartalet Sameie 1 som viser et underskudd på NOK 60 413. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 4. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

VEDTEKTER

for

Solheim Kvartalet Sameie 1
(org. nr. 912 388 441)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 19.8.2013
Sist oppdatert 06.05.2024, iht. årsmøtet.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Solheim Kvartalet Sameie 1.

Sameiet består av 21 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i eiendommen gnr 124 bnr 31 Nannestad Kommune. I første etasje er det en næringsseksjon som utgjør 1637m². I kjeller er det foruten teknisk rom, lager, sykkelbod, boder, egen trapp og heis til boligene. Parkeringskjeller er seksjonert som en næringsseksjon med 47 plasser, hver parkeringsplass utgjør en brukerandel. Hver beboer har bruksrett til en parkeringsplass (kan tinglyses) øvrige andeler eies av utbygger. Disse plassene kan enten leies ut til seksjonseierne (ekstraplasser) eller til neste byggetrinn – Solheim Kvartalet Sameiet 2.

Midlertidige enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealet kan bare gis i inntil 30 år. Tidsbegrensningen gjelder også for midlertidige eneretter som er etablert før 1. januar 2018.

Boligseksjonene har bruksrett til et felles areal på taket av næringsdel, 2 på 841 m² som også disponeres av boligseksjonene i Solheim Kvartalet Sameiet 2 (når det er ferdigstilt).

Gjesteparkering kan skje på parkeringsplasser i parkeringsområde "ute" som også benyttes av næringsdelen.

Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong). For næringsseksjonen i 1 etg er brøken beregnet ut fra et samlet areale på 1637m², samt 58 m² teknisk rom. For næringsseksjonen inneholdende 47 p-plasser, er brøken beregnet ut fra et samlet areal på 1270m² BRA). Eier av næringsseksjonene er utbygger Solheim Kvartalet AS.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Private balkonger inngår i bruksenhetene for bolig.

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 for balkonger) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med

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

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier råder som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til sameiets forretningsfører om hvem som er ny eier/leietaker. Ved omsetning av seksjoner betales eierskiftegebyr. Om ikke annet er avtalt mellom kjøper og selger er selger ansvarlig for gebyret.

En seksjonseier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterelser 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

Noen av plassene i kjeller er tilpasset bevegelseshemmede (hc-plasser). Seksjonseierne, samt andre som bor fast sammen med dem i deres hussstand, som har behov for hc-plass, har fortrinnsrett til bruk av disse plassene. Seksjonseiere som har en hc-plass som tilleggsdel til sin seksjon 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

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

- 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. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Parkeringskjeller er organisert som næringsseksjon hvor hver parkeringsplass utgjør en andel. Seksjonseierne har bruksrett til en parkeringsplass tilhørende sin seksjon og kan eventuelt leie flere plasser. Det kan utarbeides egne vedtekter for parkeringskjelleren.

(5) Næringsdelen har parkering på bakkeplan. Boligdel kan benytte disse som gjesteparkering.

3-2 Ordensregler

Årsmøte fastsetter ordensregler. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

Seksjonseierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlike, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder 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 rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

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

- (4) Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.
- (6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.
- (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 seksjonseieren. 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 tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren 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 seksjonseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Seksjonseierne kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

Unntak:

Boligseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener boligseksjonens bruk, herunder trappehus og heis til parkeringskjeller, sykkelbod, boder, gangarealet i kjeller og utearealet på taket av næringslokalet. Boligseksjonen betaler for sin egen avfallsfjerning. Utgiftene under dette punktet fordeles mellom boligseksjonene forholdsmessig iht sameiebrøk.

Næringsseksjonen betaler alene for drift og vedlikehold (herunder renhold) for fellesarealer som kun tjener denne næringsseksjonens bruk. Det samme gjelder andre utgifter som kun kommer næringsseksjonen til gode. Dersom næringsseksjonen driver virksomhet som innebærer høyere forsikringspremie for huseierforsikringen enn boligbruk (i forhold til areal) betales den forhøyede premien av næringsseksjonen. Næringsseksjonen betaler for sin avfallsfjerning.

Kostnader til bredbånd og kable-TV fordeles mellom bolig og næring i samsvar med leverandørenes fordeling i sitt beregningsgrunnlag. Internt mellom boligseksjonene fordeles disse kostnadene likt pr. seksjon.

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

(3) Kostnader i forbindelse med parkeringskjeller inngår som en del av næringsdelens kostnader.

5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes 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

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

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

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

(3) Styret skal velges av årsmøte. Årsmøte velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

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

8. Årsmøte

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte.

8-2 Tidspunkt for årsmøte

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

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

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøte skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med

kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøte, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

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

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøte skal:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøte velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøte.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøte har boligseksjonene stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Stemmedelingen er som følger:

Boligseksjonen totalt	21 stemmer
Næring	" <u>21 stemmer</u>
Totalt	42 stemmer

Bare boligdelen har stemmerett i anliggender som bare gjelder disse og tilsvarende for næringsseksjonene. Dog gjelder ikke dette i felles anliggender.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøte

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøte fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøte med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøte på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

(4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøte for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
- h) endring av vedtektene.

(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

(5) Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning på årsmøte om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til sameiet, *jf esl § 48*. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 26 og 27.

9-2 Mindretallsvern

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

Lov om eierseksjoner av **01. januar 2018** kommer til anvendelse så langt intet annet er fastsatt i disse vedtektene.

ORDENSREGLER
FOR
SOLHEIM KVARTALET SAMEIET 1

Vedtatt på beboermøte 24.09.2013.

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 2200, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager klokken 0700-2100
- på lørdager, i helg og helligdager klokken 1000-1800.

3. Bruk av boligen og tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakelakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong ikke forekommer.
- at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende.
- Beboer står ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong og "sin" del av svalgangen.

Seksjonseier skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Styret skal varsles dersom seksjonseier leier ut boligen til andre.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkassene er kun beregnet for matavfall, restavfall, papir og plast. Glass og andre farlige gjenstander kastes i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Det kan settes blomster, bord og stoler i svalgangen, men dette må ikke være til hinder for fremkommeligheten for rullestoler, bårer og annen plasskrevende transport. Barnevogner og sykler plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes i bodene etter bruk.

5. Kjøring og parkering

Sameiet har et lite område for utendørs parkering. De som er tildelt garasje, tar først i bruk denne før fellesparkeringen benyttes.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i sameiet under forutsetning av at andelseier aksepterer sameiets regler for dyrehold:

- Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen
- Det må ikke etterlates ekskrementer på sameiets område
- Dyr må holdes i bånd innenfor rimelig avstand fra sameiet

Reptiler tillates ikke.

7. Andre bestemmelser

Grilling er tillatt på fellesarealet på Kiwi-taket. Grilling er tillatt på balkonger, men kun med elektrisk grill.

Den som griller må ta hensyn til brannfaren, og sørge for at naboer ikke sjeneres.

Røyking på innendørs fellesareal tillates ikke.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Ordensregler for Parkeringskjeller og boder.

Eier av underetasjen er Solheim Kvartalet AS

Parkeringskjelleren er seksjonert som en næringsseksjon med 47 plasser, hver parkeringsplass utgjør en brukrandel. Hver beboer har bruksrett til 1 parkeringsplass (kan tinglyses) øvrige andeler eies av Solheim Kvartalet AS. Disse plassene kan enten leies ut til seksjonseierne (ekstraplasser) eller til neste byggetrinn – Solheim Kvartalet Sameie 2.

Det samme gjelder bodene.

Hver beboer har bruksrett til 1 bod i rom A eller B.

Eier har rett til å fordele parkeringsplasser og boder i rom C og D.

Alle gangveier er å betrakte som fellesareal.

I kjelleren er det også tekniske rom, rom for vaktmester, sykkelstativ, egen trapp og heis til boligene.

Det kan utarbeides egne vedtekter for parkeringskjelleren. Punkt 3-1 i vedtektene.

Alminnelige ordensregler.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i underetasjen. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve ordensreglene, og for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Det skal være rent og ryddig i etasjen.

Parkeringsplassene og fellesarealene skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel.

Garasjen har ikke sluk. Unngå å kjøre inn med mye snø på bilen.

Unngå oljesøl.

Ytterdøren i garasjeanlegget og alle dører til fellesarealene skal alltid være låst.

Bilen bør ha bilforsikring.

Bodene skal være låst. Beboerens innboforsikring dekker tap da av innhold i bod.

Sykler plasseres på angitte plasser.

Et arbeidsbord og mye utstyr er stilt til disposisjon av en av sameierne. Alle kan bruke dette, men intet kan fjernes fra sameiet.

Brannforebyggende tiltak:

Det må vises varsomhet med bruk av elektriske apparater og gass. Skjøteledninger må ikke brukes permanent.

Lyset slukkes i bodene etter bruk.

Etasjen har sensorer for brann. Falsk brannvarsling og –utrykning må bekostes av den som forårsaker hendelsen.

Vaktmesters arbeidsoppgaver i kjelleretasjen.

Kontrollere garasjeanlegg og fellesarealer.

Feie gulv ved behov i garasjeanlegg og gangveier – også i bodene.

Kontrollere elektrisk anlegg: el-skap, armatur, støpsler, lys, nødlys, detektorer
Ukentlig sjekke hovedanlegget/fellessanlegget for jordfeil.

Skifte pærer i garasjeanlegg og boder for sameiets regning? Se vedtektene 5-1 (3).

Kontrollere dører, dørpumper, innkjøringsport.

VVS-anlegg: Kontroll av alle tekniske installasjoner.

Holde oppsyn etter skadedyr.

Føre sjekk-liste for internkontroll.

Sende evt. avviksmelding til eier og styreleder.

Økonomiske forhold.

Næringsseksjonen betaler en forholdsmessig andel av sameiets fellesutgifter. Det gjelder forsikring, strøm, forretningsførsel, revisjon, styrehonorarer, felles brannvarslingsanlegg. Seksjonseierne betaler for vaktmester.

Seksjonseierne betaler ikke årlig for bruksretten til 1 parkeringsplass og 1 bod.
For ekstra parkeringsplass og ekstra bod betales leie til Solheim Kvartalet AS.

Vedtatt i styremøte 03.11.2014.



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 eiendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangemeter 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Vålaugsvegen 147
2032 MAURA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksøy@aktiv.no

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 viderefordlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre