



aktiv.

Smedstuvegen 3, 2030 NANNESTAD

**Lys og fin selveierleilighet i 2.
etasje med overbygget balkong og
garasjeplass - svært sentralt i
Nannestad!**



Eiendomsmegler MNEF

Vibeke Voksøy

Mobil 402 23 800

E-post vibeke.voksoy@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 690 000,-
Fellesgjeld: Kr 139 759,-
Omkostn.: Kr 68 640,-
Total ink omk.: Kr 2 898 399,-
Felleskostn.: Kr 5 506,-
Selger: Geir Sigfred Weier Olsen

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 61/66 kvm
Tomtstr.: 6986.8 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 18
Snr. 59
Oppdragsnr.: 1205260064

Lys og fin selveierleilighet i 2. etasje med overbygget balkong og garasjeplass - svært sentralt!

Velkommen til Smedstuvegen 3 - en lys og moderne leilighet midt i sentrum av Nannestad. Her har du gangavstand til alt du trenger som butikker og servicetilbud. Det er kort vei til Preståsen barneskole, Nannestad videregående og barnehage. Nærhet til flotte tur- og friluftsområder i Romeriksåsen.

Leiligheten ligger i 2. etg. og inneholder entré, soverom, bad, stue/kjøkken, bod. Leiligheten har garasjeplass i felles garasjeanlegg.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	53
Nabolagsprofil	137
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 66 kvm

TBA: 10 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 61 kvm Entré/gang, bod, bad, soverom, stue/kjøkken.

BRA-e: 5 kvm Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

10 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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 byggeteknisk 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 bygningssakkyndig 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 begrensinger, som rekkverk o.l. Ved taksering av leiligheter, rekkehus o.l. i borettslag eller sameier blir ikke arealet for parkerings-plass/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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

6986.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Relativ flat tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier og felles parkeringkjeller.

Beliggenhet

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Nannestad sentrum. Her bor du med gangavstand til det meste av servicetilbud som dagligvarebutikker, treningssenter, apotek, svømmehall mm i umiddelbar nærhet. Nærområdet har også flere flotte turmuligheter. Beliggenheten gir også gode pendlermuligheter. Fra Nannestad sentrum går det jevnlig bussforbindelser til blant annet Oslo Lufthavn Gardermoen, Jessheim og Lillestrøm. Gardermoen ligger kun rundt 10–12 minutter.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

August Magnus

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2017, leiligheten ligger i 2.etasje. Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i trekonstruksjon tekket med papp, yttervegger forblendet med fasadeplater og trepanel, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller. 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 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. Grunnet snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger: Geir Sigfred Weier Olsen. Boligen ble kjøpt i 2017, og selger har bodd i boligen siste 12 måneder.

Generell tilstand:

Selger opplyser gjennomgående at han ikke kjenner til feil, skader eller mangler ved boligen på de fleste punkter i egenerklæringen.

Våtrom, tak og konstruksjon

Selger opplyser at han ikke kjenner til:

feil eller skader på bad/våtrom, arbeid utført på bad/våtrom, vannlekkasjer eller skader på tak, vegger, vinduer eller dører, setningsskader eller skjevheter i bygningen

Fukt og drenering:

Selger kjenner ikke til fukt, råte, sopp eller vanninntrengning i kjeller eller andre deler av boligen.

Tekniske installasjoner:

Selger opplyser at han ikke kjenner til feil eller arbeid på: vann- og avløpssystem, ventilasjon, varmepumpe eller andre tekniske installasjoner, pipe eller ildsted, elektrisk anlegg

Eiendom og omgivelser

Selger kjenner ikke til:

reguleringsendringer som påvirker eiendommen, kommunale pålegg eller krav, påbygg eller endringer etter opprinnelig byggeår, manglende ferdigattest, flom, ras eller fareområder, konflikter eller tvister rundt eiendommen, fremtidige økte kostnader knyttet til eiendommen

Andre opplysninger

Eiendommen har garasje eller tilleggsbygning, men selger kjenner ikke til feil eller skader.

Det er ikke gjort radonmåling etter det selger kjenner til.

Selger oppgir ingen andre relevante opplysninger om boligen.

Forsikring: Boligen selges med boligselgerforsikring hos Fremtind, som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven

Innhold

Entré/gang, bod, bad, soverom, stue/kjøkken. Sportsbod.

Standard

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 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Innvendig er det gulv av treparkett. Veggene har malte plater. Innvendige malte takplater.

Beskrivelse

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Vegger, tak/himlinger har noe nikotinskjolder, sprekk i innebjørner i stue og enkelte små merker i parkettskjøtene på kjøkkenet og i gang.

Årsak: Disse forholdene skyldes vanlig bruk over tid, røyking innendørs og daglig aktivitet. Sprekker og sveller er typiske for boliger med varierende innelima.

Beskrivelse:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Årsak 1: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Det er bom under fliser og sprekker i flisefuger og rundt sluket i dusjonen.

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

Ingen forhold som har fått TG3.

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.

Parkering

2 stk parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If forsikring, polisenummer SP 1008991.9.2

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på Bq/m³. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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

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

- Help forsikring 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 panelovner på enkelte rom.

Energimerke

Ikke angitt

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 og fellesgjeld

Kr 2 690 000

Omkostninger kjøper

2 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

67 250 (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))

68 640 (Omkostninger totalt)

80 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

83 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 758 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 770 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 773 340 (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.

Formuesverdi primærbolig

Kr 745 439 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 981 755 for år 2024

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

Felleskostnader inkluderer

Kr 5506,- pr. måned inkluderer. Kostnadene er fordelt som følger: kr. 704,- renteutgifter/nedbetaling lån, kr 965 à konto fyring/vann,-, kr 694 tv/bredbånd, kr. 3143 andel felleskostnader.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 506

Andel Fellesgjeld

Kr 139 759

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 44 190

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Granlund Boligtun

Organisasjonsnummer

913 940 075

Om sameiet

Sameiet eier tomtegrunnen og bebyggelsen på gnr. 27 bnr. 18 i Nannestad kommune.

Sameiets adresse er Smedstuvegen 1, 3 og 5.

Eiendommen er bebygd med tre boligbygninger med til sammen 72 boligseksjoner.

Under boligbygningene er det som en egen eierseksjon (næring) etablert et underjordisk garasjeanlegg med bl.a. 108 p-plasser og 72 boder.

Informasjon fra styret i sameiet:

I juni 2024 fikk styret informasjon om at varmekablene på flere bad i sameiet ikke fungerte eller fungert dårlig. Etter sjekk av dokumentasjonen som fulgte med de ulike seksjonen ble det avklart at samme type kabel var brukt i alle 3 bygg. Det er avdekket at det er seksjoner i alle 3 bygg som har defekte varmekabler.

Styret vedtok å kontakte advokat for å få en vurdering av om dette var en reklamasjon som kunne rettes mot Moelven ByggModul AS som var utbygger av sameiets bygg. Ikke uventet fraskrev Moelven ByggModul seg alt ansvar for problemene med påstand om at det ikke var reklamert innen tidsfristen på 5 år og at det ikke er feil varmekabler som har blitt benyttet.

7. april 2025, etter avsluttet årsmøte, ble det holdt et sameiemøte med besøk fra advokatfirmaet Nicolaisen ANS. Den enkelte seksjonseier må selv velge om de ønsker å gå til søksmål mot utbygger ifm. varmekablene.

Lånebetingelser fellesgjeld

Sameiet har et felles lån i DNB Bank:

Lån: 1626.53.25611 GJELDSBREVLÅN BM

Lånetaker: 913 940 075 Sameiet Granlund Boligtun

Lånetype: Annuitetslån

Gjenstående terminer: 267

Sum innbetalt: 14 368 974,50

Sum avdrag: 7 264 450,42

Sum renter: 7 085 834,08

Sum gebyrer: 18 690,00

Regnskap/budsjett

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

Styregodkjennelse

Det krever ikke styrets godkjenning av ny eier.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene kan ses hos megler ved forespørsel.

Dyrehold

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leiligheten forutsatt at de skøttes på en forsvarlig måte. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere,

Beboernes forpliktelser og dugnader

- Det medfølger vedlikeholds- og ansvarplikt hos den enkelte sameier, iht. vedtekter og husordensregler.
- Det medfølger dugnadsplikt for den enkelte sameier, iht husordensregler.

Forretningsfører

Forretningsfører

Phm Forvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 18, seksjonsnummer 59 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/27/18/59:

10.08.1954 - Dokumentnr: 2599 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.1954 - Dokumentnr: 2613 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1955 - Dokumentnr: 990245 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

18.07.1955 - Dokumentnr: 990247 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1973 - Dokumentnr: 4652 - Bestemmelse om kloakkledn

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3238 Gnr:27 Bnr:18

Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2014 - Dokumentnr: 532182 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Statens Vegvesen

Org.nr: 971 032 081

Rett til å knytte overvannsledning fra sluk, som etableres for å samle drens og overvann for gang-/sykkelvei.

Gjelder denne registerenheten med flere

26.09.2012 - Dokumentnr: 792852 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 59

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 53/8244

01.01.2020 - Dokumentnr: 772647 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0238 Gnr:27 Bnr:18 Snr:59

01.01.2024 - Dokumentnr: 233071 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3036 Gnr:27 Bnr:18 Snr:59

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 28/6-2017. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

28.06.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Adgang til utleie

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

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.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og 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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + 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.

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

16.03.2026



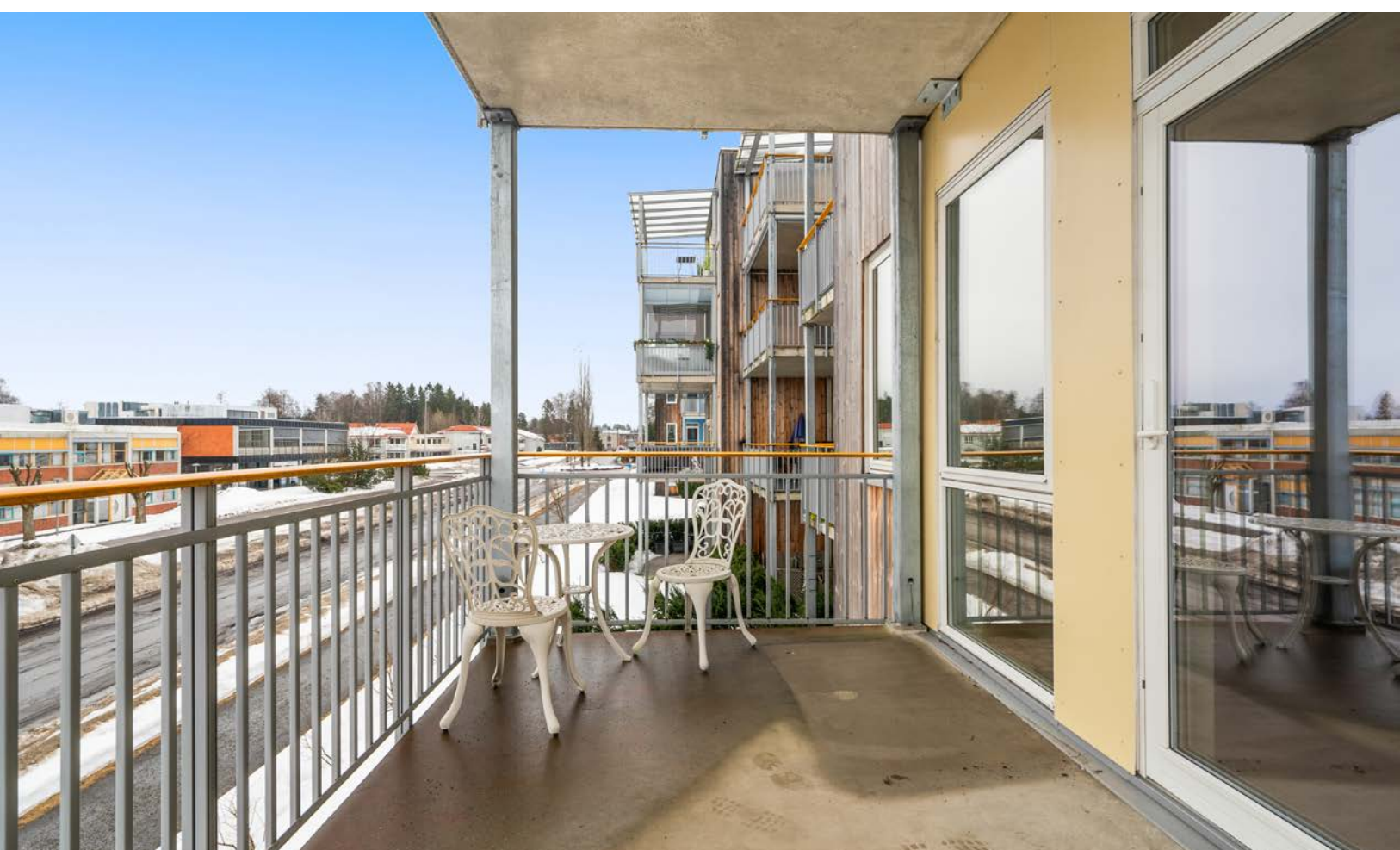










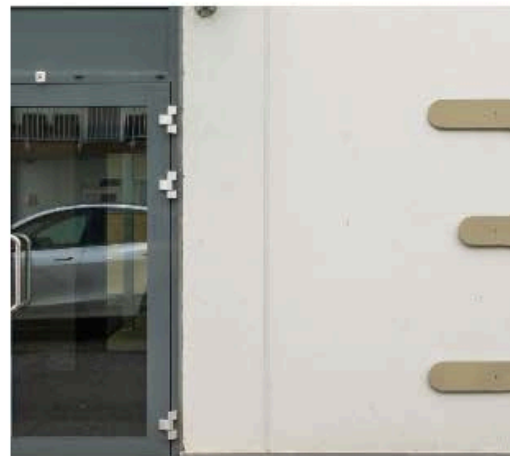














Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter
 Smedstuvegen 3 , 2030 NANNESTAD
 NANNESTAD kommune
 # gnr. 27, bnr. 18, snr. 59

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 11.03.2026

Rapportdato: 16.03.2026

Oppdragsnr.: 22668-1012

Referansenummer: OQ6595

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten vurderes å være i grei stand med noe vedlikeholdsbehov. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Viser til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkong på 10 m2 med adkomst via stue, oppført i betongkonstruksjon og metallrekkeverk med rekkverkshøyde på 1 m.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av treparkett. Veggene har malte plater. Innvendige malte takplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

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

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

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Det er plasts luk og smøremembran med ukjent utførelse.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

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. Ventilasjonsaggregat plassert i tak/himling i bod.

Det er installert fjernvarme.

Sikringsskap plassert på vegg i gang:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 10 fordelingskurser

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

[Gå til side](#)

Radonsperre er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på fordi på 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.

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarsler.

Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha sløkkestyr 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 befaringtidspunktet.

Årsak: Kontrollen forutsetter destruktive inngrep i konstruksjonen. Risiko: Kan være risiko for at brannceller ikke er i.h.t byggetekniske 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](#)

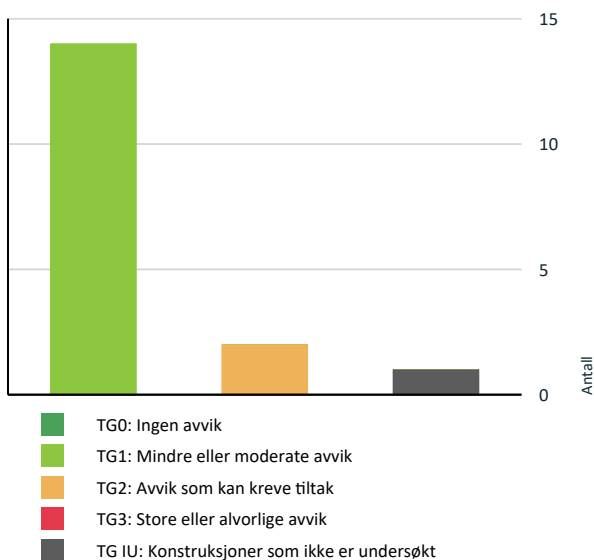
Boligbygg med flere boenheter

- 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.

avvik kan forekomme.

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

På befaringsdagen var det noe begrenset tilkomst til å inspisere vegger og gulv i bod, grunnet at noen av rommet ble benyttet til lagring og oppbevaring. Det kan være avvik på vegger, tak/himlinger og gulv som ikke ble avdekket på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser må gjøres.

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

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.

Grunnet snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[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
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger fra Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldige valgte vinduer i boligen, ingen funksjonsavvik.

Vinduer vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av balkong/terrassedør og ytterdør, ingen funksjonsavvik.

Dører vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong på 10 m² med adkomst via stue, oppført i betongkonstruksjon og metallrekkeverk med rekkeverkshøyde på 1 m.

Balkonger og terrasser inngår som en del av sameiets felles bygningsmasse. Det er sameiet som har det overordnede ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av disse fellesarealene. Som følge av dette er det ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på terrassen eller uteareal i denne rapporten. Eventuelle behov for utbedringer eller vedlikehold av slike fellesarealer håndteres av sameiet i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av treparkett. Veggene har malte plater. Innvendige malte takplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegger, tak/himlinger har noe nikotinskjolder, sprekk i innhjørner i stue og enkelte små merker i parkettskjøtene på kjøkkenet og i gang. Årsak: Disse forholdene skyldes vanlig bruk over tid, røyking innendørs og daglig aktivitet. Sprekker og sveller er typiske for boliger med varierende inneklima.

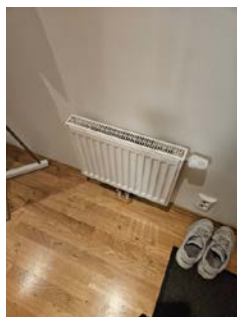
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre bruksslitasje og nikotinskjolder kan redusere materialenes levetid og gi behov for mer omfattende vedlikehold i fremtiden. Konsekvens: Forholdene kan medføre behov for tiltak som utbedring, rengjøring eller oppussing. Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere grundig rengjøring, utbedring av parkettgulv og eventuelt maling av vegger og tak/himlinger for å oppnå bedre innemiljø og forlenge levetiden på overflatene.



Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Årsak: Det kreves destruktive inngrep i konstruksjonen for å kunne inspisere.

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikeholdsbehov.

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

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

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Det settes tilstandsgrad TG2 på dokumentasjon da det ikke er fremlagt dokumentasjon på hvem som har utført membranarbeider eller hvilken type membran som ligger under flisene.

Årsak: Manglende dokumentasjon

Risiko: Dette kan medføre økt risiko for skjulte feil eller mangler

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av badet.

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 baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Veggplater 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 toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.

Årsak 1: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

Det er bom under fliser og sprekker i flisefuger og rundt sluket i dusjonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nr. 1

Risiko: Dette kan medføre at vann ikke renner effektivt bort fra gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader over tid.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av gulvoverflaten.

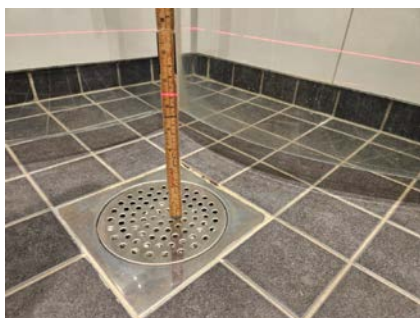
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere eventuell utbedring av fall mot sluk for å sikre god vannavrenning og redusere muligheten for vannansamling.

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.



ETASJE > BAD

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.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Kraner i servantskap er testet, uten at det ble registrert noe avdrupp fra vannrør.

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

Årsak: Ikke ett krav i Avhendingsloven.

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 gjennomføre ytterligere undersøkelser, utført av fagperson, for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring.

Det gjøres oppmerksom på at silikon mellom veggplater og servant har glipper og sprekke opp.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdre å legge ny silikon rundt servant.



Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Balansert ventilasjon er kun visuelt inspisert, og hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det er ikke registrert feil eller mangler, og anlegget vurderes å være funksjonelt ved befaringstidspunktet. Selv om det ikke ble avdekket avvik på anlegget anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på anlegget, samt redusere risikoen for uforutsette driftstans eller reparasjoner. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller driftstans, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

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.

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Det ble ikke boret hull direkte bak vanninstallasjonen inn til bad.

Årsak: Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk.

Risiko: Det kan gi økt risiko for skjulte skader som ikke ble avdekket på befaringstidspunktet.

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

Anbefalt tiltak: Skulle det foreligge mistanke om feil eller avvik, anbefales det å undersøke veggkonstruksjonen nærmere ved åpning, utført av fagperson, for å avklare omfang og eventuelt behov for utbedring.

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



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.

På befaringstidspunktet ble det funksøkt normale verdier på tilfeldige utvalgte steder på vegger og gulv.

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

Vegger, kjøkkeninnredning og gulv vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Balansert ventilasjon er kun visuelt inspisert, og hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det er ikke registrert feil eller mangler, og anlegget vurderes å være funksjonelt ved befaringstidspunktet. Selv om det ikke ble avdekket avvik på anlegget anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på anlegget, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller reparasjoner. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller driftsstanser, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.



Tilstandsrapport



Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat plassert i tak/himling i bod.

Balansert ventilasjon er kun visuelt inspisert, og hjemmelshaver melder ingen avvik.

Det er ikke registrert feil eller mangler, og anlegget vurderes å være funksjonelt ved befaringstidspunktet. Selv om det ikke ble avdekket avvik på anlegget anbefales det jevnlig service. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge levetiden på anlegget, samt redusere risikoen for uforutsette driftsstans eller reparasjoner. Ved jevnlig kontroll kan man også oppdage begynnende slitasje eller driftsstanser, som er vanlig over tid og kan påvirke ytelsen.

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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

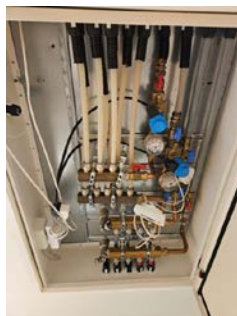
! TG I Vannledninger

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 avdrypp fra vannrør.

Innvendige vannrør vurderes å ha normal slitasje etter alder og bruk



! TG I Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

! TG I Ventilasjon

Beskrivelse



! TG IU Varmesentral

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er installert fjernvarme.

Fjernvarmeanlegget tilhører sameiets felles bygningsmasse, og det er sameiet som har ansvaret for vedlikeholdet av dette anlegget. Derfor er ikke fjernvarmeanlegget vurdert eller gitt en tilstandsgrad i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap plassert på vegg i gang:

- Automatsikringer og jordfeilbryter
- 10 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.
2017 Det gjøres oppmerksom på at det ikke er fremlagt samsvarserklæring eller dokumentasjon på el-tilsyn, da hjemmelshaver ikke har mottatt dette fra utbygger når han kjøpte boligen. Det anbefales å kontakte utbygger for å kreve samsvarserklæring som skal foreligge som dokumentasjon for anlegget. En samsvarserklæring er et dokument som bekrefter at elektriske installasjoner eller andre tekniske arbeider er utført i henhold til gjeldende lover og forskrifter. Dette dokumentet skal utstedes av den ansvarlige entreprenøren eller håndverkeren, og det er viktig for å dokumentere at arbeidet er fagmessig utført og oppfyller sikkerhetskravene.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger ikke dokumentasjon eller informasjon fra hjemmelshaver om eventuelle elektriske arbeider som kan ha blitt utført mens hjemmelshaver har eid boligen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
Det foreligger ikke dokumentasjon eller informasjon fra hjemmelshaver om eventuelle elektriske arbeider som kan ha blitt utført mens hjemmelshaver har eid boligen.
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 ikke er fremlagt dokumentasjon på el-tilsyn for boligen. Dette betyr at det ikke foreligger noen rapport eller bekreftelse fra EL-installatør eller Det Lokale el-tilsyn (DLE) for de siste fem årene.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

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.

Tilstandsrapport



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 på 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.

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 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.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

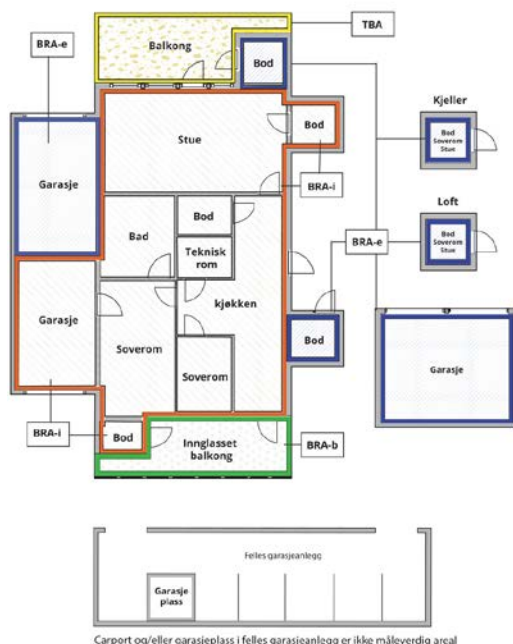
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	56	5		61	10
SUM	56	5			10
SUM BRA	61				

Romfordeling

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

Kommentar

01.01.2024 trådte 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-standard-for-areal-og-volumberegninger-av-bygg/>.

BRA-i: 56 m²

2.etasje: Entré/gang, bod, bad soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

BRA-e: 5 m²

Underetasje: Sportsbod i felle bodareal.

BRA-b: 0 m².

Sum BRA: 61 m².

2.etasje: Entré/gang, bod, bad soverom og stue med åpen kjøkkenløsning.

Underetasje: Sportsbod i felle bodareal.

TBA: 22 m².

2.etasje: Balkong.

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 bygningssakkyndig 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 begrensinger, 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
11.3.2026	August Magnus	Takstingeniør
	Geir Sigfred Weier Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	27	18		59	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Smedstuvegen 3

Hjemmelshaver

Olsen Geir Sigfred Weier

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Smedstuvegen 3 ligger i et sameiet i Nannestad kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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

Relativ flat tomt med asfalterte internveier inn til inngangspartier 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.

Byggemåte

Boligblokk oppført i 2017, leiligheten ligger i 2.etasje. Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak i trekonstruksjon tekket med papp, yttervegger forblendet med fasadeplater og trepanel, trebjelkelag i etasjeskiller og innervegger oppført i gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

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 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.

Grunnet snø på befaringstidspunktet ble ikke utvendig terreng, terrassen, yttertak, takrenner og nedløp vurdert eller satt tilstandsgrad på. Dette kan innebære at eventuelle skader eller vedlikeholdsbehov på disse områdene ikke har blitt oppdaget under befaringen. For å få en fullverdig vurdering av eiendommens tilstand på disse punktene anbefales det derfor en ny inspeksjon når snøforholdene tillater det.

Parkering

2 stk biloppstillingsplasser nr. 80 og nr. 43 i felles parkeringskjeller. Biloppstillingsplasser er ikke oppmålt eller vurdert med tilstandsgrad fordi den regnes som en del av sameiets felles bygningsmasse. Det betyr at parkeringsplasser 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

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet av varmekabler på bad og panelovner på enkelte rom.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	12.03.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja
Forretningsførerinfo	12.03.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.03.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	12.03.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Ja
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.03.2026	
2	16.03.2026	

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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).

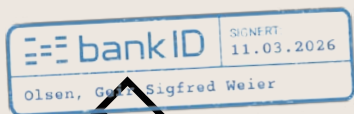
Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, 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.



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

Geir Sigfred Weier Olsen

Boligen

Smedstuvegen 3
2030 Nannestad

3238-27/18/0/59

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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.

HUSORDENSREGLER FOR GRANLUND BOLIGTUN EIERSEKSJONSSAMEIE

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de til enhver tid gjeldende vedtekter for Granlund Boligtun Eierseksjonsameie, leiekontrakt for garasjeplass og Lov om eierseksjoner (lov av 23. mai 1997.)

Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr samt å bevare et enhetlig preg.

Dette regelverk er ikke uttømmende, men setter opp regler for noen utvalgte forhold. De forhold som ikke er regulert må baseres på at den enkelte sameier utviser hensyn, tar felles ansvar og generelt viser godt naboskap.

Hensyn til hverandre

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe for andre beboere. Det må tas hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn, med ro mellom klokken 2300 og 0800 på hverdager, ellers fra klokken 0000 til 0900 på helgedager.

Støyende arbeid, boring, banking og lignende bør være avsluttet innen klokken 2100 på hverdager og klokken 1700 på lørdager. På søn- og helligdager bør støyende arbeid unngås.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid. Ved bruk av fellesareal er verten ansvarlig for fjerning av etterlatenskaper senest neste dag.

Det er ikke tillatt å benytte kull- og gassgrill på terrasser/balkonger. Elektrisk grill er tillatt å bruke.

Fellesarealer

Sameierne har et felles ansvar for eiendommens fellesareal, og plikter å delta i dugnadsarbeid på disse.

Gjenstander må ikke henges i gangområder, trapper og avsatter slik at de er til hinder for vanlig bruk og i verste fall for utrykningspersonell. Sykler settes på dertil bestemt sted.

Inngangsdører skal alltid holdes låst, det samme gjelder bodrommene. Farlig materiale, eksplosiver, giftige og brennbare væsker må ikke oppbevares i bodene.

Røyking er ikke tillatt i heiser og andre fellesarealer, heller ikke i umiddelbar nærhet utenfor inngangsdørene.

Unngå forsøpling av eiendommens utendørsareal. Avfall kastes i de respektive beholdere, hvis beholderen skulle være full må avfall ikke settes utenfor beholderen, dette vil ikke bli tatt med av renovasjonsbilen. Beholderne skal kun brukes til henholdsvis plast, papir og rest/matavfall. Alt annet avfall bringes til miljøstasjon. Se også kommunens avfallskalender.

MARKISER, PERSIENNER OG FLISER PÅ TERRASSER/BALKONGER

Oppsetting av markiser må klareres med styret for å sikre at det blir lik utforming både når det gjelder fargevalg og teknisk løsning. Styret har etter nøyte vurdering valgt en gråfarge, betegnet 727/15E, som matcher de tre grunnfargene blå, grønn og rød på blokkene. Utvendige persiener er tillatt med de samme forbehold som gjelder markiser.

Fliser kan om ønskelig legges på terrasse/balkonggulv, også der er fargevalg vesentlig.

GARASJEANLEGGET

Hjulsett til bilen som ikke er i bruk kan lagres på låsbare veggoppheng. Slike oppheng bestilles hos vaktmester som også forestår montering. Kostnad dekkes av den enkelte. Opphengene er å anse som faste innretninger og kan ikke demonteres ved fraflytting.

Av brannhensyn er det ikke tillatt med øvrig lagring av noe slag i garasjen. Hensatte/lagrede gjenstander vil bli fjernet for eiers regning uten varsel.

For å unngå tyveri og hæverk skal garasjen alltid holdes låst.

GJESTEPARKERING

Gjesteparkering er forbeholdt besøkende og servicepersonell til beboere i sameiet. Plassene skal ikke benyttes av beboerne til annet enn av- og pålessing og korttidsparkering.

SYKKELPARKERING

Det vil bli etablert sykkelparkering i forbindelse med innkjøringen til garasjen. Plassene skal ikke benyttes til moped, scooter, motorsykkel eller ATV.

HUSDYRHOLD

Det er tillatt å holde husdyr som hund og katt i leilighetene forutsatt at de skjøttes på en forsvarlig måte. Styret kan nekte dyrehold dersom dette er til ulempe, sjenanse eller plage for øvrige sameiere. Dyr skal føres i bånd på fellesarealene og eventuelle ekskrementer må fjernes umiddelbart.

VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET

GRANLUND BOLIGTUN

Endret 08.10.2014
Endret 15. mars 2021

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn skal være Granlund boligton eierseksjonssameie. Sameiet ble opprettet ved begjæring om seksjonering datert 23. januar 2012.

2. EIENDOMMEN

Sameiet eier tomtegrunnen og bebyggelsen på gnr. 27 bnr. 18 i Nannestad kommune. Eiendommen er bebygd med tre boligbygninger med til sammen 72 boligseksjoner. Under boligbygningene er det som en egen eierseksjon etablert et underjordisk garasjeanlegg med bl.a. 108 p-plasser og 72 boder.

Hver av seksjonene har enerett til bruk av en sammenhengende og avgrenset del av bygningen på eiendommen, kalt bruksenhet. I tillegg hører det med en garasjeplass til hver seksjon. Resten av garasjeplassene eies i fellesskap. Alle boligene er seksjonert med terrasse eller balkong i tilknytning til den enkelte bolig.

De deler av eiendommen som ikke inngår i en bruksenhet eller i en tilleggsdel er fellesareal.

Rørapplegget for vann, avløp, ventilasjon og lignende frem til avgrensningspunktene for bruksenheter og det elektriske anlegget frem til bruksenheteres sikringsskap er sameiets felles anlegg. Tilsvarende gjelder andre innretninger og installasjoner som skal tjene til sameiernes felles behov.

3. SPORTSBODER

Sameiet disponerer 72 sportsboder i kjeller, hvorav boligseksjonene skal tildeles en hver. Sameiets disposisjonsrett sikres ved tinglyst erklæring.

4. RETTSLIG RÅDIGHET OVER SEKSJONEN

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin eierseksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Salg og utleie av bruksenhet og/eller tilleggsareal skal meddeles styret eller den styret utpeker med minst 14 dagers skriftlig varsel før den overlates til ny eier eller leietaker.

5. BRUKEN AV BRUKSENHETENE OG FELLESAREALENE

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet med tilleggsareal og, sammen med de øvrige sameiere, rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og eventuelt annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheter og tilleggsareal kan bare brukes i samsvar med bruksformålet som fremgår av seksjoneringsbegjæringen (bolig eller næring).

Bruksenheter, tilleggsarealer og fellesarealer må ikke brukes på en måte som er urimelig eller unødvendig til skade, ulempe eller sjenanse for andre sameiere og beboere. Fellesarealer må

heller ikke brukes slik at andre sameiere helt eller delvis hindres i å bruke dem.

Alle innretninger og installasjoner i fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandmedlems funksjonshemning, må på forhånd godkjennes av styret.

Sameiermøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Alle sameiere og de personer sameierene gir adgang til eiendommen plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameierens forpliktelser overfor sameiet.

6. VEDLIKEHOLD OG OMKOSTNINGER

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av egen bruksenhet og andre innvendige arealer som sameieren har enerett til å bruke. Den enkelte sameiers vedlikeholdsansvar omfatter vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet og inn i egen bruksenhet og for det elektriske anlegget fra og med sikringsskapet og inn i egen bruksenhet, innvendig og utvendig vedlikehold av vinduer og karmen samt inngangsdør til boligen med karmen. Den enkelte sameier har plikt til å besørge et forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt annet vedlikehold (tomt, bygninger og felles installasjoner og anlegg m.v.) påhviler sameiet i fellesskap. Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir utført.

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med 2/3 flertall kan sameiermøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

7. FORDELING AV FELLESKOSTNADER - ANSVAR UTAD

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet med tilleggsareal.

Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonene i samsvar med eierbrøken. Utgiftene til garasjeanlegget fordeles også etter eierbrøk. Seksjonenes eierandel er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt med basis i seksjonens bruksareal (BRA).

Styret skal påse at sameiets kostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot en eller flere sameiere for sameiets felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de å konto beløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis hver måned (felleskostnadene).

8. LOVBESTEMT OG VEDTEKTSBESTEMT PANTERETT

De andre sameierne har lovbestemt panterett i eierseksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver eierseksjon svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekningen besluttet gjennomført.

9. ÅRSMØTER

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

9.1 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og den siste fristen for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsberetning, regnskapsoversikt og revisorberetning skal tilstiles alle sameiere med kjent adresse senest en uke før det ordinære årsmøtet. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som til sammen har minst 1/10 av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst 3 dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkalling skal skje skriftlig. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det skal ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det innen den fastsatte fristen. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

9.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsfører og revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede. Sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg. En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og kan når som helst tilbakekalles. Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

9.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre sameiet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier. Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst en sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede. Protokollen kan leses opp ved møtets avslutning og kopi av den undertegnede protokollen skal tilstiles samtlige sameiere. Den originale protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne på forretningsførerens kontor.

9.4 Stemmeberegning og flertallskrav

I saker som bare gjelder boligseksjonene skal det i årsmøtet regnes stemmer etter antall eierseksjoner, slik at hver eierseksjon har en stemme. Eventuelle kostnader som knytter seg til slike saker skal i sin helhet betales av boligseksjonene.

I saker som gjelder både nærings- og boligseksjonene skal det i årsmøtet regnes stemmer i samsvar med eierbrøken, slik at hver eierseksjon stemmer med grunnlag i sin eierbrøk.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst 2/3 av de avgitte stemmer. Likeledes kreves det minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning, drift og vedlikehold.
- b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller til utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder eierseksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap.
- d) Andre rettslige disposisjoner over eiendommen som går ut over vanlig forvaltning.
- e) Samtykke til endring av bruksformål for en eller flere eierseksjoner fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- f) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 10 % av de årlige felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreves tilslutning fra samtlige sameiere.

9.5 Ugildhet i sameiermøtet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale mellom sameiet og seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar ovenfor sameiet.

9.6 Saker som behandles i det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal

- 1. Behandle styrets årsberetning.
- 2. Behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår.
- 3. Fastsette budsjettet for kommende år.
- 4. Velge styreleder når lederen er på valg.
- 5. Velge styremedlemmer som er på valg.
- 6. Velge varamedlemmer til styret som er på valg.
- 7. Velge revisor når den tidligere revisor skal fratre.
- 8. Behandle forslag fra styret og
- 9. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen.

10. STYRET

10.1 Styrets oppgaver og myndighet

Sameiet skal ha et styre som skal sørge for drift og vedlikehold av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøter. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet. Avgjørelse som skal tas av et vanlig flertall i

årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

10.2 Valg av styre

Styret skal bestå av 3 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer. Det bør legges til rette for at representanter både fra bolig- og næringsseksjonene er representert i styret.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. I forbindelse med valgordningene fastsetter årsmøtet tjenestetiden for det enkelte styremedlem og varamedlem. Hvis det ikke fastsettes en bestemt tjenestetid, er et styremedlem og varamedlem valgt for ett år. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

10.3 Styremøter

Styrelederen har ansvar for at styremøtet holdes så ofte som det trengs. Styremøtene skal ledes av styrets leder. Hvis styreleder ikke er til stede og det ikke valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn 1/3 av alle styremedlemmene. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de styremedlemmene som var til stede. Protokollen underskrives ved møtets avslutning eller senere.

10.4 Ugyldighet ved vedtak i styret

Et styremedlem må ikke delta i behandling eller avgjørelse i eller utenfor styremøtet av noen spørsmål som gjelder medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsfører.

10.5 Representasjon

Styret representerer sameierne og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av årsmøtet eller styret. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

11. MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonslovens § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

12. FORRETNINGSFØRER OG FUNKSJONÆRER

Sameiet skal ha en forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks og fører tilsyn med at de oppfyller sine plikter. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp eller gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

13. REGNSKAP OG REVISJON

Styret er ansvarlig for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor, som skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av års møtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

14. MISLIGHOLD

14.1 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan bli solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegget er mottatt. Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer.

14.2 Krav om fravikelse

Medfører sameiernes oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdslovens kap. 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til brukere som ikke er sameiere.

15. ANDRE BESTEMMELSER

15.1 Bygningsmessige endringer

Oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Sameier må ikke sette opp radio-og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer av seksjonene uten godkjenning av styret.

Endring av inndeling i seksjonen må godkjennes av styret.

«Sameiermøte» er skiftet ut med «årsmøte» i hht ny Eierseksjonslov

Innkalling - årsmøte

Sameiet Granlund Boligtun

Tid: 7. April 2025. 18:00

Sted: Nannestad Restaurant på Nannestad VGS



phm*
Forvaltning

Innkalling til ordinært årsmøte 2025

Ordinært årsmøte i Sameie Granlund Boligtun avholdes 07.04.2025 kl. 18:00

Sted: Nannestad Restaurant på Nannestad VGS

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A. Valg av møteleder
- B. Opptak av navnefortegnelse
- C. Valg av referent og minst to seksjonseiere til å underskrive protokollen
- D. Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING

3. ÅRSREGNSKAP

4. GODTGJØRELSE

- A. Styrehonorar

5. SAKER FRA STYRET

- A. Kameraovervåkning i parkeringskjeller
- B. Mulighet for lading av elektriske biler

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A. Valg av styreleder
- B. Valg av styremedlem
- C. Valg av varamedlemmer
- D. Valg av trivselskomité
- E. Valg av valgkomité

Oslo, 28.03.2025

Styret i sameiet Granlund Boligtun

STYRETS RAPPORT 2024 FOR SAMEIET GRANLUND BOLIGTUN

1. Opplysninger om sameiet

Sameiet består av 72 boligseksjoner i tre blokker og 1 garasjeeksjon. Sameiets adresse er Smedstuvegen 1, 3 og 5.

2. Tillitsvalgte

Styret har hatt følgende sammensetning:

Styreleder: Martin Stevens

Styremedlem: Håkon Pran

Styremedlem: Arild Hoff

Varamedlem: Åse Kaksrud

Varamedlem: Maren Rognstad

Valgkomite:

Magne Vaskinn

Kari Fossum Tangen

3. Forretningsførsel, revisjon og forsikring.

Sameiets forretningsfører har vært PHM Forvaltning AS.

Sameiets revisor har vært Nitschke's Revisjonskontor AS.

Sameiet er forsikret i If forsikring med polisenr. SP 1008991.9.2

4. Vaktmestertjenester

Sameiets vaktmester er Knutsen Eiendomsservice.

5. Salg og overdragelser

Det er omsatt 1 seksjon i 2024.

6. Styrets arbeid

Det har vært avholdt 8 styremøter i løpet av året, og blant annet er følgende saker behandlet:

- Oppfølging av regnskap 2024 mot budsjett, budsjettvurdering 2025 og endring av felleskostnader
- Oppfølging av fakturering fra Statkraft (fellesvarme)
- Meldte skader på fellesforsikringen
- Oppfølging av parkeringsplasser

- Oppfølging av innbetaling av fellesutgifter
- Tyveri fra garasjen
- Oppfølging av ordinært vedlikehold herunder samtaler med vaktmester

Styret har ved siden av dette hatt løpende kontakt når det har oppstått situasjoner som har krevd det.

7. Regnskapet for 2024

Årets resultatregnskap viser et underskudd på kr 102 216,- som overføres mot egenkapital. Egenkapitalen var på kr 48.412 ved årsskiftet.

Det bekreftes at regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift.

8. Forhold som kan påvirke det ytre miljø

Styret kjenner ikke til forhold som kan påvirke det ytre miljø.

9. Likestilling

Styret består av 3 menn. Det er 2 varamedlemmer som er kvinner.

Nannestad, 24. mars 2024

Martin Stevens
Styremedlem

Håkon Pran
Styremedlem

Arild Hoff
Styremedlem

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter

Sameiet Granlund Boligtun Org.nr. 913940075

Utarbeidet av PHM Forvaltning AS

Sameiet Granlund Boligtun

Resultatregnskap år 2024

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
Inntekter					
Fellesinntekter		2 769 769	2 638 585	2 638 585	3 100 060
Inntekter kabel-TV/ bredbånd		117 012	174 400	173 876	120 000
Andre inntekter	1	534 463	538 772	520 172	545 588
Sum inntekter		3 421 244	3 351 757	3 332 633	3 765 648
Kostnader					
Varekjøp		33 398	37 826	0	0
Lønn	2	66 463	82 152	80 000	80 000
Kommunale avgifter		823 765	647 142	806 600	1 008 000
Strøm og varme		139 178	170 172	160 000	135 000
TV og bredbånd		493 032	473 615	501 120	525 000
Andre driftskostnader	3	117 655	111 406	119 975	118 000
Vaktmester og renhold	4	489 587	471 845	497 036	500 200
Reparasjon og vedlikehold	6	593 417	376 775	390 000	400 000
Honorarer	7	218 952	275 769	202 570	235 563
Forsikring		224 534	205 462	221 008	246 000
Andre kostnader	8	20 002	19 345	18 000	18 200
Sum kostnader		3 219 983	2 871 509	2 996 309	3 265 963
Driftsresultat		201 260	480 248	336 324	499 685
Finansinntekter/kostnader					
Finansinntekter		12 187	3 158	0	0
Finanskostnader		315 664	276 272	294 120	304 792
Sum finans	9	-303 476	-273 114	-294 120	-304 792
Resultat		-102 216	207 134	42 204	194 893

Sameiet Granlund Boligtun

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Eiendeler			
Anleggsmidler			
Garasje		4 076 170	4 076 170
Andre anleggsmidler		2 568 483	2 847 754
Sum anleggsmidler		6 644 653	6 923 924
Omløpsmidler			
Kundefordringer		60 139	177 811
Andre fordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		279 734	1 311 768
Sum fordringer	10	339 873	1 489 579
Sum Bankinnskudd, kontanter ol	5	544 665	689 367
Sum omløpsmidler		884 538	2 178 947
Sum eiendeler		7 529 191	9 102 871

Sameiet Granlund Boligtun

Balanse 2024

	Note	2024	2023
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital		150 628	150 628
Årets resultat		-102 216	0
Sum egenkapital	11	48 412	150 628
Gjeld			
Gjeld kredittinstitusjoner		6 896 642	7 211 728
Sum langsiktig gjeld	12	6 896 642	7 211 728
Avsetning vedlikehold		0	1 193 184
Sum avsetninger		0	1 193 184
Leverandørgjeld		177 398	409 281
Kortsiktig gjeld til det offentlige	13	0	0
Forskudd fra kunder	13	53 924	32 080
Skyldige lønnskostnader	13	14 000	14 000
Påløpte renter	13	15 234	15 325
Påløpte kostnader	13	171 931	18 139
Annen kortsiktig gjeld	13	151 650	58 506
Sum kortsiktig gjeld		584 137	547 330
Sum egenkapital og gjeld		7 529 191	9 102 871

Nannestad, 24.03.2025
Sameiet Granlund Boligtun

Martin Walter Stevens
Styreleder

Håkon William Pran
Styremedlem

Arild Hoff
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Generelle prinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og utarbeidet etter norske regnskapsstandarder for små foretak. Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelsen.

Inntektene faktureres forskuddsvis og periodiseres over aktuell periode.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Fordring og gjeld, som forfaller innen ett år, er klassifisert som omløpsmidler og kortsiktig gjeld. Øvrig gjeld er klassifisert som langsiktig.

Løpende vedlikehold resultatføres i det året vedlikeholdet finner sted.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer oppføres til pålydende med fradrag for avsetning til forventet tap.

Notene vil vise tall for fjoråret for sammenligning.

Lovpålagt note som viser hvordan fellesgjelden er fordelt samt om denne vil øke i hht gjeldende nedbetalingsplan, er tatt inn som en utvidelse av noten for langsiktig gjeld.

Eventuell innbetaling om boligselskapet har åpnet for individuell nedbetaling av fellesgjeld vil framgå i samme note.

Note 1 Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	19 580	18 600	0	0
Viderefakturert vindusvask	13 763	19 052	19 052	19 052
Innbetalt kabel-TV/Internett	501 120	501 120	501 120	526 536
Sum andre inntekter	534 463	538 772	520 172	545 588

Note 2 Lønnskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte, fast	0	12 000	12 000	12 000
Godtgjørelse til styre	58 250	60 000	60 000	60 000
Arbeidsgiveravgift	8 213	10 152	8 000	8 000
Sum lønnskostnader	66 463	82 152	80 000	80 000

Note 3 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Brannsentral	80 092	63 556	58 000	58 000
Driftsmateriell	0	10 725	10 000	10 000
Vintertjenester	37 563	37 125	51 975	50 000
Sum andre kostnader	117 655	111 406	119 975	118 000

Note 4 Vaktmester og renhold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Renhold	155 220	145 860	140 000	158 000
Matter	27 943	25 985	26 286	32 200
Vaktmester	306 424	300 000	330 750	310 000
Sum vaktmester og renhold	489 587	471 845	497 036	500 200

Note 5 Bank

Bankinnskudd består av boligselskapets driftskonto i DnB kr 83 273 og plasseringskonto i Dnb kr 461 392

Note 6 Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold	55 968	10 885	100 000	100 000
Vedlikehold bygning	7 367	11 455	0	0
Vedlikehold VVS	54 246	78 720	0	0
Vedlikehold elektro	79 876	77 683	150 000	100 000
Vedlikehold ventilasjon	202 767	68 834	40 000	100 000
Vedlikehold heis	123 641	127 159	100 000	100 000
Vedlikehold uteområde	5 921	2 041	0	0
Utstyr til driften	63 632	0	0	0
Sum vedlikehold	593 417	376 775	390 000	400 000

Note 7 Honorarer

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	14 125	13 500	12 000	15 000
Forretningsførsel	165 596	159 144	140 570	170 563
Honorar for juridisk bistand	33 969	103 125	50 000	50 000
Honorar annet	5 263	0	0	0
Sum honorar	218 952	275 769	202 570	235 563

Note 8 Andre kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Møter, kurs, oppdatering o.l.	3 750	4 249	5 000	5 000
Porto	1 021	506	0	0
Reisekostnad, ikke	564	0	0	0
Kontingent, fradragsberettiget	2 130	1 990	2 000	2 200
Gave, fradragsberettiget	3 675	3 675	4 000	4 000
Øreavrunding	3	0	0	0
Gebyrer	8 860	8 505	7 000	7 000
Annen kostnad,	0	420	0	0
Sum andre kostnader	20 002	19 345	18 000	18 200

Note 9 Finans

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Annen renteinntekt	7 252	333	0	0
Renter og purregebyr kunder	4 935	2 825	0	0
Sum finansinntekter	12 187	3 158	0	0
Morarente og purregebyr	2 369	0	0	0
Renter 1636.53.25611 (egen og	313 295	276 272	294 120	304 792
Rentekostnad eier	204 016	194 046	0	0
Renter seksjonseiere interim	-204 016	-194 046	0	0
Sum finanskostnader	315 664	276 272	294 120	304 792
Sum finans	-303 476	-273 114	-294 120	-304 792

Note 10 Fordringer

Fordringene er vurdert til pålydende. Fordringene består av:

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Kundefordringer	6 215	145 731
Forskudd kunder	53 924	32 080
Sum kundefordringer	60 139	177 811
Andre fordringer	0	0
Sum andre kortsiktige fordringer	0	0
Forskuddsbetaling til	0	0
Innbet. a konto Fjernvarme	-817 728	-817 728
Fyring 2025	1 050 354	1 050 354
Avregning Fjernvarme	-232 626	-232 626
Forskuddsbetalte kostnader	25 000	0
Forskuddsbetalt forsikring	127 726	0
Forskuddsbetalt kabelTV og	127 008	118 584
Deponert sikringsbeløp Adv	0	1 193 184
Sum andre fordringer	279 734	1 311 768
Sum fordringer	339 873	1 489 579

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Egenkapital 01.01	150 628	-56 505
Årets resultat	-102 216	207 134
Egenkapital 31.12	48 412	150 628

Note 12 Langsiktig gjeld

Langsiktig gjeld/fordring på seksjonseiere

Felles lån sameiet	4 324 761
Andel lån til seksjonseiere	2 568 481
Sum lån	6 893 242

Lånet er et annuitetslån med løpende avdrag.
med annuitetslån er termin beløpet likt med fordelingen mellom renter og avdrag endres over tid
der avdragene øker og rente delen går ned.

Note 13 Kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Forskudd fra kunder	53 924	32 080
Fond for brannutrykning	14 000	14 000
Påløpt rente	15 234	15 325
Påløpne kostnader	0	910
Påløpne kostnader(periodisert)	171 931	17 229
Avsetning deponert beløp	0	1 193 184
Annen kortsiktig gjeld	151 650	58 506
Sum annen kortsiktig gjeld	406 740	1 331 233

1 INNSTILLING TIL SAKER

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster fremlegges på årsmøtet.

Sak 2: Årsberetning

Styrets årsberetning følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskap

Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent. Budsjettet tas til orientering.

Revisjonsberetning ettersendes med protokoll.

Sak 4: Godtgjørelse

Styret foreslår styrehonorar for siste styreperiode på kr. 60.000 + arbeidsgiveravgift.

Sak 5: Saker fra styret

A. Installasjon av kameraovervåking av inngangen til parkeringskjeller

Styret foreslår installering av kameraovervåking, i første omgang av inngangen til parkeringskjeller. Bakgrunnen er at sameiet har over lengre tid vært plaget av uvedkommende i parkeringskjeller som har resultert i bl.a. ballspill, ytre skader på bil og tyveri av løse gjenstander som bildekk, samt inngang i garasjekjelleren gir mulighet til adgang til ytterdørene til leiligheter oppover i etasjene. Det hele toppet seg i høsten i fjor da sameiet ble frastjålet gressklipper samt snøfreser (rett før snøsesongen skulle startet). Det er mistanke at uvedkommende sniker seg inn mens døren står åpen for at en bil skal kjøre inn eller ut. Basert på referanser fra andre borettslag og sameier vil kameraovervåking være et effektivt og preventivt tiltak for å unngå tyveri og hærværk. Tiltaket vil bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboere, samt kunne bidra til oppklaring av

tyverier/skader.

Styret ser det som en betingelse at kameraovervåkingen sikrer vår felles eiendom og at ingen beboere får automatisk tilgang til bildene, men det vil kunne skje ved aktuelt tilfeller av tyveri/skadeverk/urettmessig adgang til leilighetsetasjene.

Forslag til vedtak:

2/3 flertallskrav

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på etablering av kameraovervåking ved inngang til parkeringskjeller og til å installere en løsning etter betingelsene nevnt ovenfor.

Etableringen forutsetter gjennomført risikovurdering og skal baseres på en kost-nytte-vurdering sett opp mot sameiets midler.

B. Mulighet for ladning av elektriske biler

Det er en erkjennelse at flere etter hvert går over til bruk av elbil fremfor drivstoffbil. For tiden har styret tillatt den enkelte seksjonseier å sette opp et eget ladepunkt tilknyttet seksjonens strømtavle. På sikt er det en fare at hvis denne løsningen følges av mange kan det overbelaste strømtilførselen. På sikt er det naturlig at det legges opp til en fellesløsning for alle parkeringsplasser i kjeller. Imidlertid har ikke styret opplevd en massiv etterspørsel for en slik totalløsning. Styret ber derfor at sameiermøte gir styret fullmakt til å utrede mulighet for en el-ladningsløsning som kan være åpent til bruk for eiere/beboere.

Forslag til vedtak:

Alminnelig flertallskrav

Styret ber om at det stemmes over følgende mulige vedtak i tur og orden:

1. Styret bes om å utrede kostnadene/muligheter for at samtlige parkeringsplasser i kjelleren får billader.

Dersom det stemmes nei til dette stemmes det over følgende vedtak:

2. Styret bes om å utrede kostnadene/muligheter for at kun noen av sameiets felles parkeringsplasser får ladestasjon som kan benyttes av eiere/beboere ettersom plassen blir ledig.

Dersom det stemmes nei til dette stemmes det over følgende vedtak:

3. Styret bes om å utrede kostnadene/muligheter for at det legges opp til plassering av noen ladere i parkeringsplassen foran 1 (ulempen her kan være at andre enn sameiets medlemmer kan nytte seg av oppladningsmuligheten).

Sak 7: Valg

A. Valg av styreleder for (1 år)
Kandidat: Kari Fossum Tangen

B. Valg av ett styremedlem (1 år)
Kandidat: Åse Haga Kaksrud

C. Valg av to varamedlemmer (2 år)
Kandidat: Kevin Helgesen
Kandidat: Terje Engelstad

D. Valg av trivselskomité
Ingrid Martinsen
Nina Laaveg
Iren Myrhaug
Anne Gro Minge Knutsen
Dafinka Brazkova
Cecilie Langseth

E. Valg av valgkomité
Martin Stevens
Magne Vaskinn

Valgkomiteens forslag til årsmøtet 7. april 2025

Valgkomiteen legger fram følgende forslag på styre
i Sameiet Granlund Boligtun for 2025:

Styreleder:	Kari Fossum Tangen	Velges for 1 år
Styremedlem:	Arild Hoff	Ikke på valg
Styremedlem:	Åse Haga Kaksrud	Velges for 1 år

Varamedlem:	Kevin Helgesen	Velges for 2år
Varamedlem:	Terje Engelstad	Velges for 2 år

Trivselskomite:

Ingrid Martinsen
Nina Laaveg
Iren Myrhaug
Anne Gro Minge Knutsen
Dafinka Brazkova
Cecilie Langseth

Valgkomite:

Martin Stevens
Magne Vaskinn

For valgkomiteen:

Magne Vaskinn

Kari Fossum Tangen

Fullmakt

Undertegnede _____

Skriv med tydelige bokstaver

Gis herved _____

Skriv med tydelige bokstaver

Fullmakt til å stemme på mine vegne på årsmøte den _____ i boligselskap _____

NB! Fullmakt kan kun gis skriftlig, og det er kun seksjonseier eller eiere (i fellesskap) som kan gi fullmakt.

DATO: _____ UNDERSKRIFT: _____

Protokoll

Årsmøte 2025

Granlund Boligtun

Tidsrom	07. april 18:00 - 19:00
Invitasjon sendt	
Møteform	Fysisk
Møteleder	Martin Walter Stevens
Referent	Sjur Mollestad
Protokollvitner	Kevin Helgesen Håkon William Pran

Kommentar

Sted: Nannestad Restaurant på Nannestad VGS

1. Konstituering

1.1. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Innkallingen ble godkjent av alle de oppmøtte

1.2. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Dagsordenen ble godkjent av alle de oppmøtte

1.3. Møteleder

Martin Walter Stevens

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Martin foreslo seg selv som møteleder. Dette ble godkjent av de oppmøtte

1.4. Referent

Sjur Mollestad

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Martin Stevens foreslo Sjur Mollestad som referent på vegne av forretningsfører. Dette ble godkjent av de oppmøtte

1.5. Protokollvitner

Kevin Helgesen, Håkon William Pran

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Protokollvitnene foreslo seg selv. Dette ble godkjent av alle de oppmøtte

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

Det var 27 stemmeberettigede, 26 tilstede + 1 fullmakt

2. Årsrapport/Årsberetning

Beskrivelse

Styrets årsberetning følger vedlagt og anbefales godkjent

Vedlegg

Signert årsrapport 2024.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Martin gjennomgikk styrets årsberetning, som ble godkjent av alle de oppmøtte

3. Regnskap

Beskrivelse

Årsregnskapet følger vedlagt og anbefales godkjent. Budsjettet tas til orientering.

Vedlegg

GBT signert regnskap 2024.pdf

Revisjonsberetning 2024_sign.pdf

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Regnskapet ble godkjent av alle de oppmøtte og budsjettet ble tatt til orientering

4. Godtgjørelse

Beskrivelse

Styret foreslår styrehonorar for siste styreperiode på kr 60.000 + arbeidsgiveravgift.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Foreslått styrehonorar ble godkjent av alle de oppmøtte

5. Saker fra styret

5.1. Installasjon av kameraovervåking av inngangen til parkeringskjeller

Beskrivelse

Styret foreslår installering av kameraovervåking, i første omgang av inngangen til parkeringskjeller. Bakgrunnen er at sameiet har over lengre tid vært plaget av uvedkommende i parkeringskjeller som har resultert i bl.a. ballspill, ytre skader på bil og tyveri av løse gjenstander som bildekk, samt inngang i garasjekjelleren gir mulighet til adgang til ytterdørene til leiligheter oppover i etasjene. Det hele toppet seg i høsten i fjor da sameiet ble frastjålet gressklipper samt snøfreser (rett før snøsesongen skulle startet). Det er mistanke at uvedkommende sniker seg inn mens døren står åpen for at en bil skal kjøre inn eller ut. Basert på referanser fra andre borettslag og sameier vil kameraovervåking være et effektivt og preventivt tiltak for å unngå tyveri og hærverk. Tiltaket vil bidra til å øke trygghetsfølelsen til beboere, samt kunne bidra til oppklaring av tyverier/skader. Styret ser det som en betingelse at kameraovervåkingen sikrer vår felles eiendom og at ingen beboere får automatisk tilgang til bildene, men det vil kunne skje ved aktuelt tilfeller av tyveri/skadeverk/urettmessig adgang til leilighetsetasjene.

Forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud på etablering av kameraovervåking ved inngang til parkeringskjeller og til å installere en løsning etter betingelsene nevnt ovenfor. Etableringen forutsetter gjennomført risikovurdering og skal baseres på en kost-nytte-vurdering sett opp mot sameiets midler.

Flertallskrav

2/3 dels flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Vedtaket ble godkjent med 100% flertall

5.2. Mulighet for lading av elektriske biler

Beskrivelse

Det er en erkjennelse at flere etter hvert går over til bruk av elbil fremfor drivstoffbil. For tiden har styret tillatt den enkelte seksjonseier å sette opp et eget ladepunkt tilknyttet seksjonens strømtavle. På sikt er det en fare at hvis denne løsningen følges av mange kan det overbelaste strømtilførselen. På sikt er det naturlig at det legges opp til en fellesløsning for alle parkeringsplasser i kjeller. Imidlertid har ikke styret opplevd en massiv etterspørsel for en slik totalløsning. Styret ber derfor at sameiermøte gir styret fullmakt til å utrede mulighet for en el-ladningsløsning som kan være åpent til bruk for eiere/beboere.

Forslag til vedtak: Alminnelig flertallskrav

Styret ber om at det stemmes over følgende mulige vedtak i tur og orden:

1. Styret bes om å utrede kostnadene/muligheter for at samtlige parkeringsplasser i kjelleren får billader.

Dersom det stemmes nei til dette stemmes det over følgende vedtak:

2. Styret bes om å utrede kostnadene/muligheter for at kun noen av sameiets felles parkeringsplasser får ladestasjon som kan benyttes av eiere/beboere ettersom plassen blir ledig.

Dersom det stemmes nei til dette stemmes det over følgende vedtak:

3. Styret bes om å utrede kostnadene/muligheter for at det legges opp til plassering av noen ladere i parkeringsplassen foran 1 (ulempen her kan være at andre enn sameiets medlemmer kan nytte seg av oppladningsmuligheten).

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Alle forslagene ble nedstemt og vedtaket ble derfor ikke godkjent.

6. Innkommende saker

6.1. Valg av trivselskomité

Beskrivelse

Følgende kandidater er foreslått:

Ingrid Martinsen, Nina Laaveg, Iren Myrhaug, Anne Gro Minge Knutsen, Dafinka Brazkova og Cecilie Langseth

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Kandidatene ble valgt ved akklamasjon

6.2. Valg av valgkomité

Beskrivelse

Følgende kandidater til valg:

Martin Stevens og Magne Vaskinn

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Kandidatene ble valgt ved akklamasjon

6.3. Valgkomitéens innstilling

Beskrivelse

Valgkomiteens innstilling følger vedlagt

Vedlegg

Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 7. april 2025 (2) (1).pdf

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

Valgkomitéens innstilling ble gjennomgått.

7. Valg

Styreleder

Kari Fossum Tangen (For 1 år)

Vedtak

Kari ble valgt ved akklamasjon

Styremedlem

Åse Haga Kaksrud (For 1 år)

Vedtak

Åse ble valgt ved akklamasjon

Varamedlem (2 til valg)

Kevin Helgesen (For 2 år)

Terje Engelstad (For 2 år)

Vedtak

Kevin og Terje ble valgt ved akklamasjon

Signaturer

Kevin Helgesen /sign

26.05.2025 16:18

Håkon William Pran /sign

02.05.2025 15:08

Martin Walter Stevens /sign

11.05.2025 11:49

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

	Regulerings- og bebyggelsesplan - arealbruksområde		Regulert kantkjørebane
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, ko)		Regulert kjørefelt
	Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)		Regulert parkeringsfelt
	Kjøreveg		Regulert fotgjengerfelt
	Annen veggrunn		Bru
	Gang-/sykkelveg		Målelinje/Avstandslinje
	Gangveg		Avkjørsel
	Parkeringsplass		Utkjøring
	Bussholdeplass		Påskrift feltnavn
	Frionråder		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Park		Påskrift areal
	Anlegg for idrett og sport		Påskrift utnyttning
	Parkbelte i industristøk		Påskrift bredde
	Felles gangareal		Påskrift radius
	Felles parkeringsplass		Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
	Felles lekeareal for barn		
	Felles grøntanlegg		
	Annet fellesareal for flere eiendommer		
	Bolig/Forretning		
	Bolig/Forretning/Kontor		
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstasjon)		
	Grense for restriksjonsområde		
	Frisiktsone ved veg		

Reguleringsplan PBL 2008

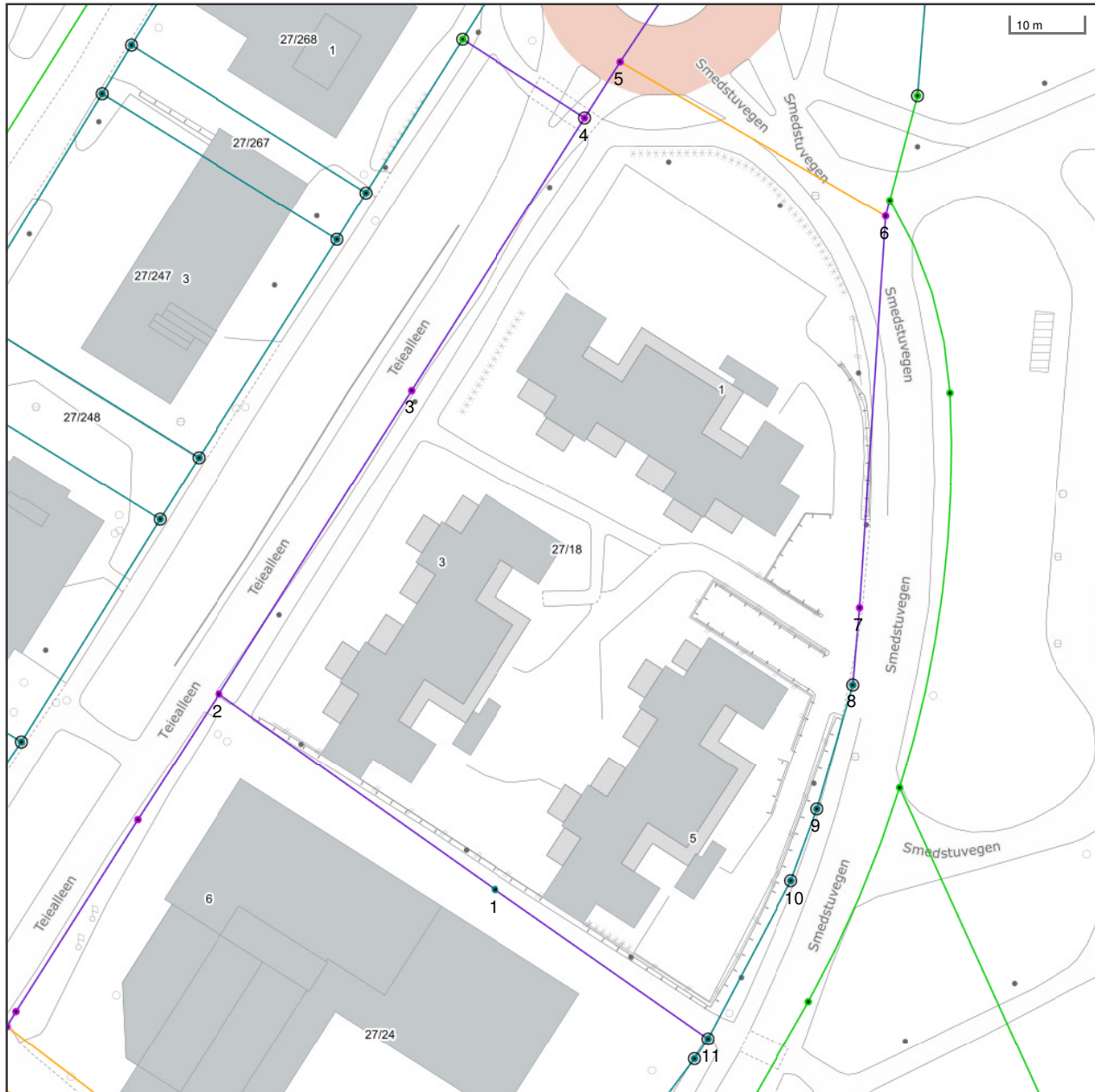
	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Gjennomføringsgrense
	Regulerthøyde
	Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Sentrumsformål
	Idrett
	Renovasjonsanlegg
	Lekeplass
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre anlegg
	Kjøreveg
	Fortau
	Torg
	Gang/sykkelveg
	Gangveg/gangareal/gågate
	Sykkelveg/-felt
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Kollektivholdeplass
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Grønnstruktur
	Blågrønnstruktur
	Frionråde
	Faresone - Ras- og skredfare
	Sikringsone - Frisikt
	Sikringsone - Andre sikringssoner
	Infrastrukturzone - Krav vedrørende infrastruktur
	Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Faresonegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Byggelinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje



Eiendomskart for eiendom 3238 - 27/18//59



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal			6 986,80 m²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt			Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6677654,15	Øst	611770,46
Grensepunkter							Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius	
1	6677569,44	611758,03	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	35,29		
2	6677594,84	611719,69	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	45,99		
3	6677636,78	611744,62	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	48,79		
4	6677674,49	611767,01	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	43,86		
5	6677682,21	611771,59	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	8,98		
6	6677662,42	611808,28	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	41,69		
7	6677609,16	611806,37	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	53,29		
8	6677598,69	611805,77	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,49		
9	6677581,69	611801,41	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,55		
10	6677571,85	611798,16	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,36		
11	6677550,05	611787,52	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,26		



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 BEBYGGELSESSPLAN
FOR ALLÉEN I NANNESTAD SENTRUM**

Reguleringsplanen er datert 14.05.03, revidert 22.10.03
Bestemmelsene er datert 14.05.03, revidert 22.10.03

Bestemmelsene er vedtatt av plan- og utviklingsutvalget den 11.11.03


ordfører

NANNESTAD KOMMUNE
Ordfører

§ 1 Hensikt

Hensikten med bebyggelsesplanen er å følge opp reguleringsplan med bestemmelser for Nannestad sentrum vedtatt av kommunestyret 13.06.00. Planen skal fastlegge utforming og bruk av V4 parsell a, b og c (Alléen) i gjeldende reguleringsplan. Planen omfatter også del av reguleringsplanens område V2 og V10 (Avkjøring fra Teieveien). Planen viser justering av grense mot reguleringsplanens område O1 og FR1.

Planens begrensning er avmerket på plankartet.

§ 2 Fellesbestemmelser

For alle områder skal det foreligge godkjente detaljplaner og om nødvendig byggeplaner før opparbeidelse igangsettes.

Detalj- og byggeplaner skal vise utforming, opparbeidelse og høydesetting av alle kjøre-, gang- og oppholdsarealer, all materialbruk, gatemøblering, skilting, utvendig belysning samt beplantninger.

Alle planer skal godkjennes av Det faste utvalget for plansaker. Planer som også berører riks- og/ eller fylkesveger skal også godkjennes av Statens Vegvesen Akershus.

Som utgangspunkt for detalj- og byggeplanene vises det til løsningene skissert i illustrasjonsplanen til bebyggelsesplanen. Prinsippene i planen forutsettes lagt til grunn, men kan bearbeides og justeres i de endelige detalj- og byggeplanene.

Større trær og karakteristisk vegetasjon kan ikke fjernes uten tillatelse fra Det faste utvalget for plansaker. Denne bestemmelse gjelder som særlig rettshøve etter § 1 i Granneloven, og har gyldighet foran Grannelovens generelle bestemmelser.

I forbindelse med nyplanting av trerekke langs Alléen kan det gjøres unntak fra denne bestemmelsen.

For områdene AV5, AV6, FP1, FP2, FP3 og FP4 skal det utarbeides en byggeplan for fremtidig detaljutforming, opparbeidelse og skjøtsel for det gis tillatelse til fjerning av eksisterende vegetasjon med mindre trær må felles på grunn av alder eller skade.

I forbindelse med bygge- og anleggsarbeider må trær beskyttes forsvarlig med byggegjerde som plasseres utenfor treets rotsone. Ved plassering/ fundamentering av bygninger og anlegg må løsninger som forringer trærnes vekstvilkår søkes unngått. Trær som må felles på grunn av alder eller skade, skal prinsipielt erstattes med nyplanting.

Skilt- og reklamebruk skal utformes i henhold til kommunal vedtekt, og godkjennes av Det faste utvalget for plansaker.

Gjerder over 1m samt støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av Det faste utvalget for plansaker.

Ingen areal må beplantes med trær, busker mv. som etter Plan- og Utredningsutvalgets skjønn er sjenerende for den offentlige ferdsel (jfr. Vegloven §§ 29 og 31).

§ 3 Offentlige trafikkområder

- Kjøreveger K1- K2
- Parkering P1- P6
- Gang-/ sykkelvei GS1- GS8
- Annen veggrunn AV1- AV27

Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist i planen.

Avkjørsler som er vist stengt på plankartet skal stenges når ny avkjørsel til de aktuelle områdene er opparbeidet.

For AV4, AV5, AV13, AV14, AV16, AV17, AV19, AV21, AV23 og AV24 skal det plantes oppstammede trær av samme størrelse, art, kultivar og herkomst. Trærne skal plantes i løpet av samme sesong for alle områdene slik at en enhetlig allé blir resultatet. Hvis et tre skades eller dør skal det erstattes med et tre av samme art, kultivar og herkomst som tidligere.

For AV10, AV12, AV15, AV18, AV20, AV22, AV25 og AV27 tillates det innpasset gangadkomst til bygg.

§ 4 Friområde- Park

- Park FP1- FP4

Områdene skal ha dominerende grønn karakter med plener og beplantninger. Forholdet til eksisterende vegetasjon samt fremtidig skjøtsel er behandlet under § 2 Fellesbestemmelser.

§ 5 Spesialområde Frisiktsone

Spesialområdene omfatter nødvendige arealer for sikring av frisikt i vegkryss. Områdene inngår i tilliggende byggeområder.

Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50cm over tilstøtende vegers planum. Oppstammede trær aksepteres.

[illegible]

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR
NANNESTAD VIDEREgåENDE SKOLE

Planen er datert 04.04.2001, sist revidert 20.11.2002
Bestemmelsene er datert 05.04.2001, sist revidert 16.04.2002

BESTEMMELSENE VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 04.12.2001
OG MINDRE VESENTLIG ENDRING VEDTATT 07.05.2002

Lars Fr. Bang
ordfører

NANNESTAD KOMMUNE
Ordfører

§ 1 GENERELT

- 1.1 Det regulerede området er vist med plangrenser slik vedlagte plankart datert 05.04.01 viser.
- 1.2 Området er omfattet av reguleringsplan for Nannestad videregående skole og idrettsanlegg, alt.1., datert 18.01.2000. For området gjelder bestemmelsene knyttet til reguleringsplanen, der ikke annet er bestemt nedenfor. Der det er avvik, gjelder bestemmelser knyttet til bebyggelsesplanen foran reguleringsbestemmelsene.
Det forutsettes at samlet bygningsmasse i områdene O1-O7 holdes innenfor tillatt utnyttelsesgrad - BYA etter gjeldende reguleringsplan.
- 1.3 Arealet innenfor plangrensen er regulert til følgende formål:

BYGGEOMRÅDE

Område for offentlig bygg – videregående skole

OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

Kjørevei / parkering
Gangvei / fortau
Kjørbar gangvei
Annet veiareal

FRIOMRÅDE

Friområde

FAREOMRÅDE

Kabelgrøft

SPESIALOMRÅDE

Vegetasjonsbelte
Frisiktsone

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Dersom videre detaljplanlegging medfører endring vedrørende plassering og utforming av bygg og utforming av utearealer, kan det tillates endringer av formålsgrenser mellom byggeområde og område for offentlig vei. Mindre endringer vedrørende plassering og utforming av bygg, og utforming av utearealer, kan godkjennes av det faste utvalg for plansaker i forbindelse med byggemelding.
- 2.2 Veiadkomst fra eksisterende fylkesvei fram til og med søndre innkjøring til busslomme skal bygges samtidig med skoleanlegget.
- 2.3 Før det gis tillatelse til bygging skal det utarbeides en marksikringsplan. Denne planen skal vise hvilke områder som kan berøres og hvilke som skal ligge urørt, hvor det skal være riggplass/lager for matjord og andre masser m.m.
- 2.4 Det må opparbeides en rundkjøring med tilhørende gang- og sykkelvegssystem mellom Teievegen, Fylkesvegen og den nye kommunale vegen inn til skolen før den nye videregående skolen tas i bruk.
- 2.5 Før arbeid i henhold til planen igangsettes skal det gjennomføres en arkeologisk utgravning for å sikre kildematerialet i det automatisk fredete kulturminnet som vil bli berørt. Dette gjelder kullgrop (ID-nummer 033666) som avmerket på plankartet. Det skal tas kontakt med Akershus fylkeskommune i god tid før tiltaket i henhold til planen skal gjennomføres, slik at omfang og kostnad av granskningen/utgravningen kan fastsettes. Granskningen/utgravningen skal bekostes av tiltakshaver.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

- 3.1 OMRÅDE FOR OFFENTLIG BYGG – VIDEREGÅENDE SKOLE
Innenfor område O1 kan det føres opp bygg for videregående skole. Område O2 kan bebygges med garasje til bruk for skolen. Område O3 kan benyttes til bygg og anlegg knyttet til videregående skole, eksempelvis flyhangar. Trafo kan plasseres innenfor område O1 eller O2.
- Bygninger og anlegg som senere oppføres i byggeområdene skal ha en arkitektonisk form som er underordnet hovedbygget. Materialbruk og fargevalg skal samstemmes.
- Justeringer av byggeliv m.v. kan tillates - kfr. § 2.1.
Før bygging i område merket hangar (O3), må det legges fram situasjonsplan som viser byggets form, utstrekning og byggehøyde, utforming av utendørs anlegg, og evt. omlegging av tilgrensende veier (vei 1 og 3).
- Gesimshøyde er sett til maks. 13 m. Det tillates takoppbygg utover dette, inntil 16,5 m byggehøyde.
- 3.2 OMRÅDE SOM IKKE BEBYGGES
Den del av området som ikke blir bebygget skal opparbeides parkmessig, i henhold til detaljert utomhusplan. Eksisterende terreng og vegetasjon i området skal behandles i henhold til godkjent marksikringsplan (jfr. §2.3.)
Innenfor området kan det opparbeides interne gangveier og sykkelparkering, i tillegg til det som er vist på planen.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

4.1 OMRÅDE FOR KJØREVEI

Interne kjøreveier og parkeringsplass skal dimensjoneres for liten lastebil. Avkjørsler til bussholdeplass og oppstillingsplasser dimensjoneres for buss. Bussholdeplass opparbeides etter nærmere detaljert plan, i samarbeid med Statens Vegvesen og busselskapet (SL). Alle detaljplaner skal godkjennes av kommunen.

4.2 OMRÅDE FOR KJØRBAR GANGVEI

Veien skal kunne benyttes til transport av funksjonshemmede og av utrykningskjøretøy. Underbygning dimensjoneres for brannbil.

4.3 OMRÅDE FOR GANGVEI

Gangvei langs bygget skal kunne benyttes av utrykningskjøretøy.

§5 FRIOMRÅDER

5.1 FRIOMRÅDER

Område F1 og F2 planeres og opparbeides til samme nivå som tilstøtende gangveitraséer. I område F3 skal terreng og vegetasjon i ravinens nederste del beholdes. Det tillates oppfylling av den nordligste del av ravinen. Behandling av oppfylt terreng skal inngå i utomhusplan for anlegget for øvrig. I området kan det anlegges gangbro over ravinen. Terrenget under broen skal opprettholdes som naturmark.

§ 6 SPESIALOMRÅDER

6.1 VEGETASJONSBELTE

Område mellom vei og bussholdeplass skal opparbeides parkmessig, i henhold til utomhusplan.

6.2 FRISIKTSONER

I frisiktsoner skal det ved kryss og avkjørsler være fri sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende veiens plan. jfr, bestemmelsene i vegloven § 31.



NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL OMRÅDEPLAN FOR NANNESTAD SENTRUM

Plan-ID: 14-08

Plankart er datert 20.01.2017, revidert 06.11.2018

Bestemmelsene er datert 20.01.2017, revidert 06.11.2018 og 11.12.2018.

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 07.02.2017 sak 10/17

Planen er behandlet andre gang i Plan- og utviklingsutvalget 12.06.2018 sak 32/18

Planen er behandlet tredje gang i Plan- og utviklingsutvalget 04.12.2018 sak 55/18

Vedtatt av Kommunestyret 11.12.2018 sak 125/18

ordfører

1. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området er markert med områdegrenser på plankartet. Områdeplanens areal: totalt 110 da

1.1 Formål med planen – overordnede bestemmelser

Formålet med planen er å tilrettelegge for boliger, handel, næring samt møteplasser og kulturtilbud. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, samt relevante forskrifter og normer for Nannestad kommune.

1.2 Planformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr.1)

• Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse (1113)	BB1 – BB5
• Kombinert - Bolig/forretning (1801)	B/F1
• Kombinert - Bolig/forretning/kontor (1802)	B/F/K1 - B/F/K7
• Kombinert - Vei og torg – offentlig (1900)	o_ KV/T

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr.2)

• Kjøreveg – offentlig	(2011)	KV1 – KV11
• Fortau - offentlig	(2012)	o_fortau_1-15
• Torg - offentlig	(2013)	o_T1- T2
• Gang-/ sykkelveg – offentlig.....	(2015)	o_g/s_1-6
• Gangvei/gangareal/gågate –offentlig	(2016)	o_gang_1-4
• Sykkelvei, sykkelfelt - offentlig	(2017)	o_sykkel_1-2
• Kollektivholdeplass - buss	(2073)	buss 1-6
• Parkering - offentlig	(2080)	o_P2 - P4
• Parkeringshus/- anlegg - offentlig ...	(2083)	o_P1

- Annen veigrunn - grøntareal - offentlig (2019)

Grønnstruktur (§ 12-5 nr.3)

- Grønnstruktur - offentlig (3001)
- Friområde - lek - offentlig (3040) o_F1

Hensynssoner (§ 12-6, jf. § 11-8 bokstav a, d og e)

- Sikringssone - Frisikt H140
- Faresone - Ras- og skredfare (kvikkleire) H310
- Hensynssone H570
- Båndleggingssone - etter kulturminneloven H730
- Gjennomføringssone - Krav om felles plan H810

Bestemmelsesområder (§ 12-7 nr.1)

- Bestemmelsesområde - sikring kulturminne #1 - #3

2 BEBYGGELSE OG ANLEGG

2.1 Felles bestemmelser for bygg og anlegg

2.1.1 Formål

Områdene skal nyttes til bebyggelse og anlegg, med underformål som angitt på plankartet.

2.1.2 Plankrav

Det stilles krav om detaljregulering for alle områder for bebyggelse og anlegg innenfor områdeplanen – j.fr. punkt 8.

Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 samt fradeling til slike formål, kan ikke finne sted før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan.

2.1.3 Utnyttingsgrad

Utnyttingsgrad beregnes i %-BYA innenfor hvert delområde i områdeplanen og skal i sum være som angitt på plankartet. Innenfor det enkelte delområde kan utnyttingsgrad nyanseres og nærmere beregningsregler angis i detaljregulering.

2.1.4 Byggehøyder

Maks tillatte gesimshøyder er angitt på plankartet i hvert byggeområde. Eventuelle krav til mønehøyder fastsettes i detaljreguleringen.

Spesielt for BB1 og BB2:

60% av bebyggelsen skal ha byggehøyde maks gesims k 208 og 40% maks gesims k 211.

Spesielt for BB3:

60% av bebyggelsen skal ha byggehøyde maks gesims k 208 og 40% maks gesims k 211.

Bebyggelsen mot gravhaugene skal ha maks gesimshøyde k 205.

Der det bygges to etasjer, skal tak tilrettelegges for felles uteoppholdsplasser. Disse uterommene skal ha halvo offentlig/privat karakter.

Der det bygges 3 etasjer skal det tilrettelegges for takterrasser.

Byggehøyder nyanseres i detaljreguleringen.

2.1.5 Bygningsplassering

Byggegrenser er vist på plankartet. Der byggegrenser ikke kommer frem på plankartet, er disse sammenfallende med formålsgrensene.

Alle bygninger og anlegg skal plasseres innenfor de angitte byggegrensene. Balkonger til boenheter kan krage ut inntil 1,5 meter utenfor byggegrenser.

Fasade mot Teievegen i områdene B/F/K1-3 skal i hovedsak plasseres i byggegrensen.

Bebyggelsen B/F/K 1 og 2 skal avtrappes horisontalt i 2 nederste etasjer ved KV1 for bedre tilgang/synlighet til de bevaringsverdige gravhaugene.

Fasade mot Teiealleen i områdene B/F/K3 og B/F/K6 skal i hovedsak plasseres i byggegrensen. I området B/F/K5 skal alle fasader i hovedsak plasseres i byggegrensene. For områdene B/F/K4-5 tillates det at mindre deler av fasadene er noe tilbaketrukket fra byggelinjene for å oppnå spill i fasadene. Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås variasjon i lange fasadeløp, gjennom fasadeoppdeling, materialvalg og sprang i vertikal retning.

2.1.6 Krav til utforming av fasader i forretnings- og næringsarealer

Tette fasader uten vinduer, eller tildekkede vinduer i første etasje tillates ikke i bebyggelsen i områdene B/F/K1-6. Forretnings- og næringsvirksomhet som har fasade mot Teievegen, Teiealleen, Ekervegen og offentlige torg o_T1-T2 skal være utadrettet og ha innganger fra gatene og/eller torgene. Hver enkelt forretning i kjøpesenteret i område B/F/K3 som har fasade mot Teievegen eller Teiealleen, skal i tillegg til innvendig adkomst fra vrimleområdet i senteret også ha flest mulig innganger fra gaten.

2.1.7 Estetiske krav

Bygninger skal framstå slik at de danner helhetlige bygningsmiljøer med bevisst holdning og begrunnelse for dimensjonering av uterommene. Innenfor hovedprinsippet om et helhetlig bygningsmiljø skal det gis rom for at enkelte bygninger også kan framstå som individuelle bygg (signalbygg). Dette skal forbeholdes bygg som rommer spesielle funksjoner og virksomheter ved adkomst mot nye Nannestad sentrum.

Bygningsvolumer skal være klare og enkle, bestående av geometriske former som sammen danner tette bygningsmiljø, tunløsninger, gater og plasser. Det tillates ikke svalgangsløsninger.

Utforming av bygninger og ubebygd areal skal dokumenteres ved tegninger/illustrasjoner som følger søknad om tillatelse til tiltak. Forholdet til omkringliggende bebyggelse skal fremgå av dokumentasjonen.

Alle tiltak skal tilpasses eksisterende terrengnivå. Alle kjellere skal ligge under eksisterende terrengnivå.

Fasader, materialbruk, arkitektonisk uttrykk, skyline, utomhusarealer og øvrige detaljer, slik de framkommer i forbindelse med detaljregulering, skal være bindende for byggesaksbehandling. Eventuell endringer/dispensasjoner fra detaljreguleringen må godkjennes av planutvalget.

2.1.8 Skilt og reklame

Plassering og utforming av skilt og reklame skal dokumenteres ved tegninger som følger søknad om tillatelse til tiltak.

Det tillates ikke skilt montert på møner, tak, gesimser og takutstikk.

Det tillates ikke tilfeldig flyttbare reklameskilt på fortau, gangarealer, plasser, gater, vegger m.m.

Dersom skilt eller reklame skal belyses, skal det skje enten direkte med spot eller indirekte med bakgrunnsbelysning.

2.1.9 Utomhusplan

Det skal settes av anvendelige arealer til uteopphold for aktuelle brukergrupper samt løsninger for overvannshåndtering.

Arealene skal ha god beliggenhet i forhold til miljø- og solforhold, støynivå, og de skal ikke bestå av smale striper. Arealer brattere enn 1:3, parkeringsarealer og overdekte terrasser eller lignende, kan ikke regnes som en del av uteoppholdsarealet.

Innholdet i utomhusplanen avklares i detaljreguleringen.

2.1.10 Vannbåren varme/fjernvarme

All ny bebyggelse innenfor planområdet skal tilrettelegges for vannbåren varme i tråd med konsesjon for Nannestad sentrum.

2.1.11 Støy

Miljøverndepartementets skriv, T-1442 / 2016, de til en hver tid gjeldende forskrifter, vedtekter og retningslinjer gjøres gjeldende for byggeområder innenfor planen. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det foreligge dokumentasjon som viser at støyhensyn er ivarettatt i samsvar med dette. Til grunn for eventuelle avbøtende tiltak skal det foreligge en støyfaglig utredning som skal ligge ved søknad om tillatelse. Støytiltakene skal være ferdigstilt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis.

2.1.12 Tilgjengelighet

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det foreligge dokumentasjon som viser at tiltaket ivaretar hensyn i samsvar med gjeldende lov- og forskriftskrav vedrørende universell utforming.

Andelen bebyggelse som skal være universelt utformet skal være i tråd med de til enhver tid gjeldene bestemmelser for dette.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal boliger utformes på en slik måte at de enkelt kan tilpasses til ulike typer funksjonshemninger og alderdom.

2.1.13 Parkering

For alle boenheter skal minimum 1 bil per leilighet plasseres i garasjekjeller under bakken. Parkeringsdekning er 1,2 parkeringsplasser per boenhet.

Minimum 5 % av parkeringsplassene i alle byggeområder skal være tilrettelagt for forflytningshemmede.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det angis minimums- og maksimumsnormer for parkeringsplasser tilknyttet forretnings-, kontor- og næringsvirksomhet, samt minimumsnormer for sykkelparkering. Parkeringsbehov skal i hovedsak dekkes i parkeringskjeller. Etter avtale med kommunen kan krav til parkering alternativt dekkes helt eller delvis i parkeringshus i område o_P1, eller på offentlig parkeringsplass o_P2-4.

Det tillates parkering under bakken i området o_T1.

Innenfor områdene BB1, BB3 og BB5 tillates ikke parkering plassert utenfor byggegrensen langs Fv120.

2.1.14 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, eksempelvis groper med trekull og skjørbrønt stein, som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til Akershus fylkeskommune, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

2.1.15 Håndtering av masser og matjord

Det skal i forbindelse detaljregulering innarbeides en bestemmelse om følgende:

Ved søknad om tiltak skal det lages en plan for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir deponert.

Matjord skal bevares og tilføres jordbruksarealer for matproduksjon i distriktet.

Matjord som blir berørt av midlertidige anlegg og tiltak skal sikres, og om nødvendig mellomlagres og tilbakeføres.

2.1.16 Forurensset grunn

Der hvor det avdekkes/oppdages forurensset grunn kreves en godkjent tiltaksplan i henhold til forurensningsforskriften kapittel 2. Det er tiltakshaver som er ansvarlig for å utarbeide en tiltaksplan, og den skal sendes til kommunen for godkjenning.

3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.1 Felles bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1.1 Formål

Områdene skal nyttes til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål som angitt på plankartet

3.1.2 Veg og trafikkanlegg

Områdeplanen sikrer areal til følgende framtidige formål:

- eventuell etablering av bussholdeplass på hver side av Fv120, sør for ny rundkjøring.
- eventuell oppgradering av eksisterende offentlig gang-/ sykkelvei langs østsiden av Fv120, med separate felt for gående og syklende.
- eventuell busslomme i Teiealleen for skolebusser.
- bussholdeplasser i Teievegen

Etablering av bussholdeplass på hver side av Teievegen og etablering av ny rundkjøring må være ferdig etablert før eksisterende bussterminal legges ned.

3.1.3 Avkjøringsforhold

Avkjørsler er markert på plankartet med symbol (pil) som viser til hvilken veg avkjørsel skal skje. Utforming og endelig plassering fastsettes i detaljreguleringsplan.

3.1.4 Torg og gangforbindelser

Torg o_T1 -T2 skal være allment tilgjengelig fellesareal og møteplasser. Gangveinettet og torgene skal tilrettelegges for gjennomstrømming og aktivitet i sentrumsområdet. Eksisterende tverrforbindelse fra Fv120 til Teiealleen og Nannestad videregående skole skal sikres via o_g/s_3, o_gang_3, o_T2, o_g/s 5 og 6. Det skal tilrettelegges trafikksikre løsninger for myke trafikanter ved krysningspunktene med kjøreveger. Teiealleens kryssing av o_KV/T skal skje på fotgjengernes premisser og skal markeres med markdekket. Det tillates ikke parkering på torgene. Etter avtale med kommunen kan det tillates uteservering fra tiliggende caféer og restauranter på offentlige torg og fortau.

3.1.5 Materialbruk og farger

Krav til materialbruk og farger skal fastsettes i detaljregulering. Kommunen kan kreve at materialbruk og farger skal samordnes innenfor områdeplanens avgrensning, eventuelt i henhold til en overordnet designhåndbok som skal bidra til å utvikle fysiske og visuelle helheter og sammenhenger innenfor det urbane hovedgrepet og den stedlige identitet.

3.1.7 Terrengebearbeiding

Terreng som er berørt av utbygging skal gis parkmessig sluttbehandling, jf også 2.1.9.

3.1.8 Skilt og reklame

Kun trafikkskilt tillates i områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

3.1.9 Framtidsrettede transportløsninger

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplaner skal det innarbeides tilfredsstillende infrastruktur for framtidsrettede transportløsninger.

4 GRØNNSTRUKTUR

4.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur

4.1.1 Formål

Områdene skal nyttes til formål grønnstruktur, med underformål som angitt på plankartet. Det er ikke tillatt å drive virksomhet som er til hinder for områdenes funksjon som grønnstruktur. Den parkmessige opparbeidelsen skal være funksjonell i forhold til overordnede målsettinger og intensjoner i planen, forbinde ulike delområder og opparbeides med bestandige materialer og beplantning iht. intensjonene.

4.1.2 Bevaring av vegetasjon

I forbindelse med detaljregulering skal det utarbeides tilstandsrapport for eksisterende trær og annen vegetasjon, hvor anbefalinger om bevaring, felling, nyplanting og skjøtsel skal følges opp. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Uønskede arter skal bekjempes, jf. Notat: registreringer av biologisk mangfold i planområdet, datert 19.09.2016.

Inngrep i vegetasjon og terreng kan tillates når det har til hensikt å styrke områdenes funksjon som grønnstruktur og skjer etter en plan som på forhånd er godkjent av kommunen.

Sår i terrenget skal unngås, og skal i tilfelle utbedres og føres tilbake til naturlig terreng.

I den grad det finnes naturelementer på de eksisterende eneboligtomtene nord for Teievegen, bør markdekke og vegetasjon søkes integrert i utomhusanleggene i de nye boligområdene BB1-BB5.

4.1.3 Vann

Etablering av mindre dammer / vannspeil og fordrøyningsanlegg for overvann kan tillates i offentlig grøntstruktur og i felles friområder f_F1, samt på offentlige torg o_T1.

4.1.4 Bygg og anlegg

I områder regulert til grønnstruktur tillates opparbeiding av

- Gangstier
- Benker og sittegrupper, innbefattet uteservering etter tillatelse fra kommunen
- Belysning

4.1.5 Skilt og reklame

Kun informasjonsskilt knyttet til arealformålet tillates i områder regulert til grønnstruktur.

4.2 Grønnstruktur i boligområder

I boligområdene nord for Teievegen skal det tilrettelegges for grønne, solfylte felles utearealer for rekreasjon og variert lek innenfor hvert byggeområde.

Felles friområder f_F1 skal ha parkmessig opparbeidelse, og skal benyttes til rekreasjon og variert lek.

Område f_F1 skal være felles for boligområdene BB1-5, og for boligene i områdene B/F/K1-2.

Alle interne gang-/sykkelveier og utvendige trappeforbindelser gjennom felt BB3 skal være åpen for allmenn fri ferdsel for gående og syklende.

4.3 Grønnstruktur i forretnings- og næringsområder

Eksisterende og framtidig grønnstrukturer i handelsområdene, langs gater og veier, torg og møteplasser, skal forankres i en overordnet beplantningsplan utarbeidet av fagperson, hvor utformingen kan varieres med plen, blomsterbed, busker og trær. I Teievegen skal variasjon vike for et strengere, enhetlig preg av busker og trær langs begge sider av vegen. Det samme gjelder på vestsiden av Teiealleen, foran områdene B/F/K3 og B/F/K6. Teievegen og Teiealleen skal framstå som alleer med rekker av trær som prinsipielt vist i illustrasjonsplanen, datert 04.04.2018.

5 HENSYNSSONER

5.1 Sikringssoner-frisikt (H140)

Frisiktsoner i kryss mellom kjøreveger, mellom gang-/ sykkelveger og kjøreveg, mellom gang-/ sykkelveger og fortau, er markert på plankartet. Frisiktsoner ved avkjørsler fastsettes i detaljregulering.

Frisiktsoner skal være fri for sikthindringer høyere enn 0,5 m over hovedvegens nivå.

5.2 Faresoner- ras- og skredfare (H310)

Før detaljregulering må det inngås avtale med grunneiere utenfor planområdet om sikringstiltak.

Aktuelle tiltak kan være én eller flere av følgende; oppfylling i ravine, grunnforsterkning, erosjonssikring, utslaking av skråninger og avlastning ved skråningstopp. Der det er eksisterende veier eller bebyggelse ved skråningstopp vurderes de to sistnevnte tiltakene som lite aktuelle.

Behov for erosjonssikring må vurderes i forbindelse med utredning av områdestabilitet.

Ved detaljregulering skal det utføres supplerende geotekniske undersøkelser av de delområdene som er berørt av hensynssone H310. Det skal redegjøres for eventuelle konkrete avbøtende tiltak. Analysene skal inneholde beregninger basert på dagens situasjon, og beregninger for planlagt byggetiltak og terrengarbeider. Faresoner med leire og kvikkleire som er registrert i dag, er angitt på områdeplanen.

Detaljregulering og senere rammesøknad / søknadspliktige tiltak skal inneholde følgende dokumentasjon:

- Konklusjon på tilstrekkelig stabilitet overfor tiltaket. Skredfare / utglidning skal vurderes både i og utenfor tiltaksområdet, med konsekvens for tiltaket og omgivelsene ut over tiltaket.

- Faregradsevaluering og sikkerhetsklassifisering etter gjeldende teknisk forskrift, og tiltaksbeskrivelse i forhold til klassifiseringen. I stabilitetsvurderingene er det nødvendig å dokumentere tilstrekkelig sikkerhetsfaktor eller foreta en prosentvis forbedring av stabiliteten i sonen dersom den er lav sikkerhet mot brudd.

- Før igangsettingstillatelse gis skal det i byggetiltak dokumenteres nødvendig prosjektering og eventuell tilleggsinformasjon som er basert på konklusjonene fra den geotekniske rapporten.

I detaljregulering skal eventuelle sikringsområder som fremkommer av geoteknisk rapport avsettes i plankartet som hensynssone og ha fastsatt rekkefølgekrav ved utbygging for hvert enkelt byggeområde. Tilsvarende skal eventuelt skredutsatt område avmerkes som hensynssone med rekkefølgekrav på sikringstiltak.

Detaljregulering og byggesaker skal være i henhold til de til enhver tid gjeldende tekniske forskrifter og retningslinjer fra NVE.

5.3 Båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730)

Innenfor områdeplanens avgrensning er det registrert tre automatisk fredete kulturminner. To av disse er regulert med båndleggingssone 5 meter utenfor bestemmelsesområdene:

#1 = ID39353 Gravhaug

#2 = ID214611 Gravhaug

De automatisk fredede gravhaugene i offentlig friområde F1 skal gis varig vern og innarbeides i fremtidig utforming av detaljregulering for området.»

5.4 GJENNOMFØRINGSSONE - KRAV OM FELLES PLANLEGGING (H810) (DETALJREGULERING)

Innenfor områdeplanens avgrensning er det stilt krav om felles planlegging / detaljregulering for henholdsvis:

- B/F/K1 og B/F/K2 inklusive vei o_KV1, o_KV2 og o_KV3.
- BB3 og F1
- B/F/K5-6 inkludert o_T1 og o_KV/T

6 BESTEMMELSESMRÅDER

6.1 SIKRING AV KULTURMINNER

#1 = ID39353 Gravhaug

Vernestatus: Automatisk fredet etter kulturminneloven.

#2 = ID214611 Gravhaug

Vernestatus: Automatisk fredet etter kulturminneloven.

#3 = ID214246 Aktivitetsområde

Tiltak i henhold til planen er tillatt. ID214246 er undersøkt ved registrering, og det er ikke stilt ytterligere vilkår forbundet med dispensasjonen.

7 OVERORDNEDE REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Tekniske anlegg og samfunnstjenester

Gjennomføring av søknadspliktige tiltak og utbygging av områder innenfor planen kan ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er tilstrekkelig etablert i henhold til bestemmelsene nedenfor.

7.2 Energiforsyning

Aktuell energiforsyning for områder regulert til bebyggelse og anlegg avklares i detaljreguleringen.

Dersom det vedtas tilknytningsplikt for fjernvarmeanlegg, gjelder følgende rekkefølgebestemmelse for tiltak innenfor planområdet som blir omfattet av tilknytningsplikten:

- Det kan ikke gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for søknadspliktig tiltak før ledningsanlegg for fjernvarme er etablert fra tomt for fjernvarmeanlegg og frem til tiltaket og fjernvarmeanlegget er ferdigstilt.
- Plan for nødvendige traseer for tilknytning til fjernvarmeanlegg må utarbeides som en del av detaljreguleringsplanen.

7.3 Transport og vegnett

Før utbygging av veg- og trafikkanlegg kan iverksettes, skal byggeplaner være godkjent av kommunen evt. Statens vegvesen. Veger skal utformes iht. kommunens vegnorm/vegvesenets håndbøker.

Veg- og trafikkanlegg som berører fylkesveg skal være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

Øvrige veg- og trafikkanlegg skal være godkjent som driftsklart, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse.

Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk.

KV4 skal være ferdig opparbeidet til og langs de delområder den skal betjene, før bebyggelse kan tas i bruk.

Det skal foreligge byggeplan for Teievegen og ny rundkjøring, godkjent av Statens vegvesen, før detaljregulering for B/F/K 1-3 kan vedtas. Teievegen skal være ferdig opparbeidet med kollektivløsninger og ny rundkjøring i krysset med Fv 120 før utbygging av B/F/K1-4 kan igangsettes.

Det skal foreligge byggeplan for fv120/Prestmosvegen, godkjent av Statens vegvesen, før detaljregulering for BB5 kan vedtas. Det må i detaljreguleringen gjøres en vurdering vedrørende adkomst til eksisterende boliger sør for BB5.

7.4 Vann, avløp og overvann (VA)

Det skal utarbeides en VA-plan for området, utformet etter kommunens VA-norm og standard abonnementsvilkår for vann og avløp med tillegg/presiseringer for Nannestad kommune. VA-planen skal godkjennes av kommunen før bygging av disse anleggene starter.

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Løsninger for infiltrasjon/fordrøyning av denne type avløpsvann skal prosjekteres sammen med øvrig vann og avløpsnett.

Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være godkjent som driftsklart i henhold til VA normen, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse. Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørinspeksjon, trykkprøving, tetthetsprøving og desinfeksjon, skal foreligge ved driftsklarbefaringen. Likeledes data fra innmåling, kumkort og registrering av VA-nettet som er bygget.

Anleggene skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk.

Utredning/prosjektering av overvannshåndtering i forbindelse med detaljregulering av B/F/K7 må bl.a. annet ta hensyn til prosjekterte/gjennomførte tiltak innenfor planavgrensningen for «*Områderegulering for Engelsrudhagen*», vedtatt 10.06.2014.

7.5 Grønnstruktur, friområder og torg

Før utbygging innenfor områder regulert til bebyggelse og anlegg kan igangsettes skal opparbeidelse av tilgrensende offentlig eller felles grønnstruktur, friområder og torg være sikret. Hvilke deler av disse anleggene som er relevante, fastsettes gjennom detaljreguleringsplan og sikres med rekkefølgekrav.

7.6 Avfallshåndtering

Relevant renovasjonsløsning avklares i detaljregulering.

Renovasjonsforskriften for Nannestad kommune og retningslinjer for tilrettelegging av renovasjon skal følges, og brannkrav må ivaretas. Renovasjonsanleggene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk.

7.7 Områdestabilitet

I de områdene som er omfattet av hensynssone H310, ras- og skredfare, skal utredning av områdestabilitet være utført før detaljregulering kan vedtas. Krav til utredningene er gitt i § 5.2.

7.8 Torg og gangveg

o_T1-2, o_gang3-4 og o_KV/T skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse innenfor B/F/K3, 5, 6 og 7.

7.9 Friområde

o_F1 skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse innenfor BB1-4.

7.10 Dokumentasjon av bebyggelse før rivning

Eksisterende bebyggelse på gnr/bnr 27/31 skal dokumenteres før rivning.

8 BESTEMMELSER OM DETALJREGULERING

8.1.1 Planavgrensning

Detaljreguleringsplan utarbeides for ett eller flere områder / kvartaler innenfor områdeplanen.

Detaljregulering kan ikke utarbeides kun for en del av et område i områdeplanen.

Tilstøtende samferdselsanlegg, infrastruktur og grønnstruktur innlemmes i planområdet i tråd med de føringer kommunen gir.

8.1.2 Områdestabilitet

Fareområder skal avgrensnes på plankartet med hensynssone og eventuell sikkerhetssone, og tallfestes med sikkerhetsklassifisering etter gjeldende teknisk forskrift. Hensynssonene og sikkerhetssonene skal sikres med rekkefølgekrav i bestemmelsene. Ved rammesøknader skal geoteknisk rapport og nødvendige forebyggende tiltak inngå.

For område B/F/K7 skal rekkefølgekravene sikre at skredsikringstiltak i raviner i Engelsrudhagen er gjennomført før byggetillatelse kan gis.

8.1.3 Retningslinjer i kommuneplanen

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal være gjeldende for detaljregulering innenfor dette planområdet der områdeplanen er taus.

8.1.5 Torg

Som en del av utarbeidelsen av detaljreguleringsplan for byggeområdene B/F/K5-6 skal det fremlegges dokumentasjon på at offentlig torg o_T1 oppfyller nødvendige funksjonskrav og estetisk utforming.

8.1.6 Bevaring og sikring av automatisk fredete kulturminner H730

Hensynssone D er gravminnene med 5 meters sikringssone.

Innenfor hensynssonen må det ikke gjennomføres tiltak av noe slag. Det stilles krav om en detaljert utomhusplan, som skal utformes i samråd med, og godkjennes av regional kulturminneforvaltning.

Felt BB3 og offentlig friområde Felt F1 skal detaljreguleres i sammenheng (jfr. punkt 5.4). Sikringen av gravhaugene ID214611 og ID39353 med sikringssone (D) gis skravur hensynssone H730 (jfr. punkt 5.3). skal videreføres i kart og bestemmelser for detaljreguleringsplan.

Bestemmelse knyttet til hensynssone D:

Ingen må sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredete kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje. Trefelling må avklares med kulturminnemyndigheten. Alminnelig vegetasjonspleie er tillatt.

H 570 – hensynssone C - Bevaring av landskapsrom rundt gravhaugene gjelder over hele 'Felles friområde' F1.

I detaljreguleringsplan skal det stilles krav om en samlet, detaljert utomhusplan for Felt BB3 og Felt F1 i målestokk 1:200. Utomhusplanen skal redegjøre for utformingen av friområdet rundt gravhaugene. I tillegg skal det stilles krav om en plan for gjennomføring av anleggsperioden i Felt F1, med en marksikringsplan for gravhaugene. Utomhusplanen og gjennomføringsplanen skal sendes Fylkeskommunen, Seksjon kulturminnevern, til uttalelse. Begge planene skal godkjennes samtidig med rammetillatelse for tiltak i Felt BB3.

I detaljreguleringsplan skal det legges inn rekkefølgebestemmelse med krav om dokumentasjon for etablert beskyttelse av gravhaugene med byggegjerder før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i Felt BB3 og/eller for omkringliggende vei- og infrastrukturanlegg som grenser til Felt F1.

Bestemmelser til H570: Området kan parkmessig opparbeides. Alle tiltak må avklares med kulturminnemyndigheten i fylkeskommunen.

Bestemmelsesområde #1 (bosetnings/aktivitetsområde fra jernalder ID214246) (jfr. punkt 6.1), skal videreføres i kart og bestemmelser for detaljreguleringsplan. Kulturminnet er undersøkt i forbindelse med registreringen og det vil bli fattet vedtak om frigivning når områdeplanen er på offentlig ettersyn.

8.1.7 Unntak fra krav om detaljregulering

Det stilles ikke krav om egen detaljregulering for Teiealleen, o_T2, o_g/s1 og veger som ikke inngår som en del av detaljregulering for områdene for bebyggelse og anlegg.

9 FORDELING AV AREALVERDIER OG KOSTNADER

9.1.1 Tillatelse til byggetiltak

“Før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak innenfor henholdsvis:

- *BB1 og den del av o_KV4 som ligger på eiendommene innenfor BB1.*
- *BB2, BB3, B/F/K1 og B/F/K2 med o_KV1, o_KV2, o_KV3 og den del av o_KV4 som ligger på eiendommene innenfor BB2 og BB3*

- *BB4*
- *B/F/K3 med o_gang_3 med tilhørende grønnstruktur, og o_fortau13, med tilhørende grøntstruktur, eiendommene innenfor BB2 og BB3 og som ligger på eiendommene innenfor B/F/K3.*
- *B/F/K5 og 6 med o_gang_4 og f_F2 og o_fortau13, med tilhørende grøntstruktur, som ligger på eiendommene innenfor B/F/K5 og 6*

-må det fremlegges dokumentasjon på at grunneierne/rettighetshaverne innenfor det enkelte delområde har kommet til en ordning om hvordan den planskapt netto verdiøkningen av fellestiltak skal fordeles, jfr. plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 13. Dokumentasjonen kan skje i form av skriftlig avtale mellom berørte parter eller ved et jordskifte i henhold til jordskifteloven § 3-30, §3-31 og § 3-32.»

Eiendom	3238 27/18		
Utskriftsdato	04.03.2026	Antall datasett	99

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

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

16 Berørte datasett

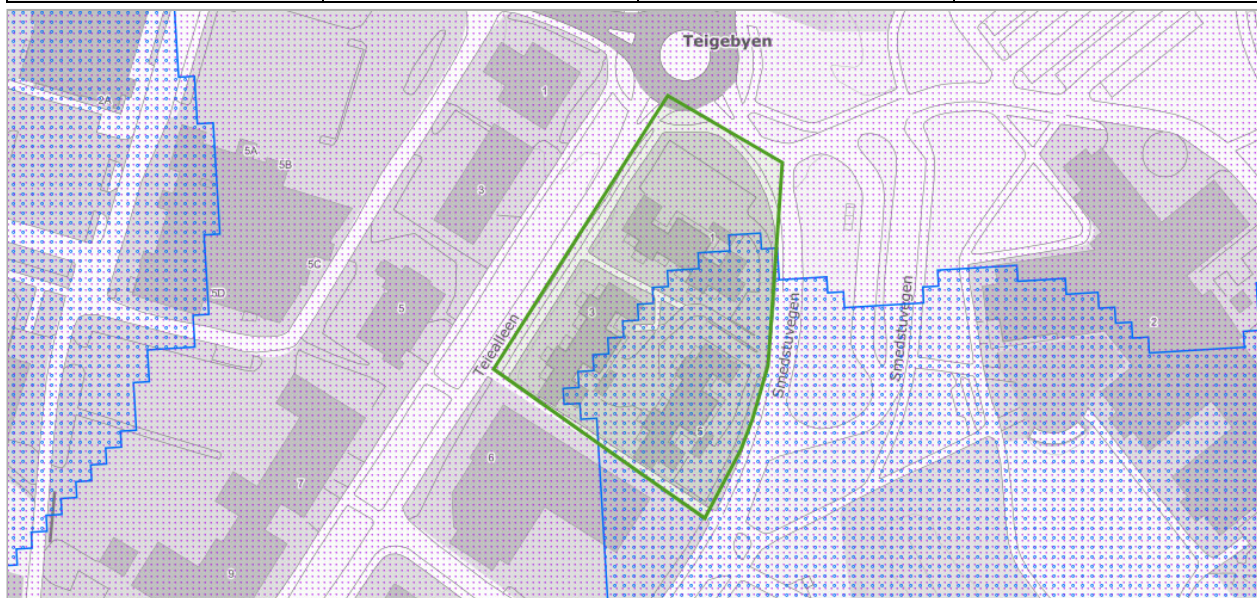
- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ❶ Aktsomhetskart for kvikkleireskred ❶ FKB-AR5 ❶ Løsmasser N50/N250 ❶ Marin grense ❶ Naturtyper i Norge - landskap ❶ Radon ❶ Tettsteder ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0 | <ul style="list-style-type: none"> ❶ FKB Tiltak ❶ Kulturminner - SEFRAK ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner ❶ Mulighet for marin leire ❶ Naturtyper på land (NiN) ❶ Støykartlegging veg etter T-1442 ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd ❶ Verneplan for vassdrag |
|--|---|

83 Sjekkede, ikke berørte datasett

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

Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	NVE	Versjon	01.03.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

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

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
Kvikkleire aktsomhet dekning
Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

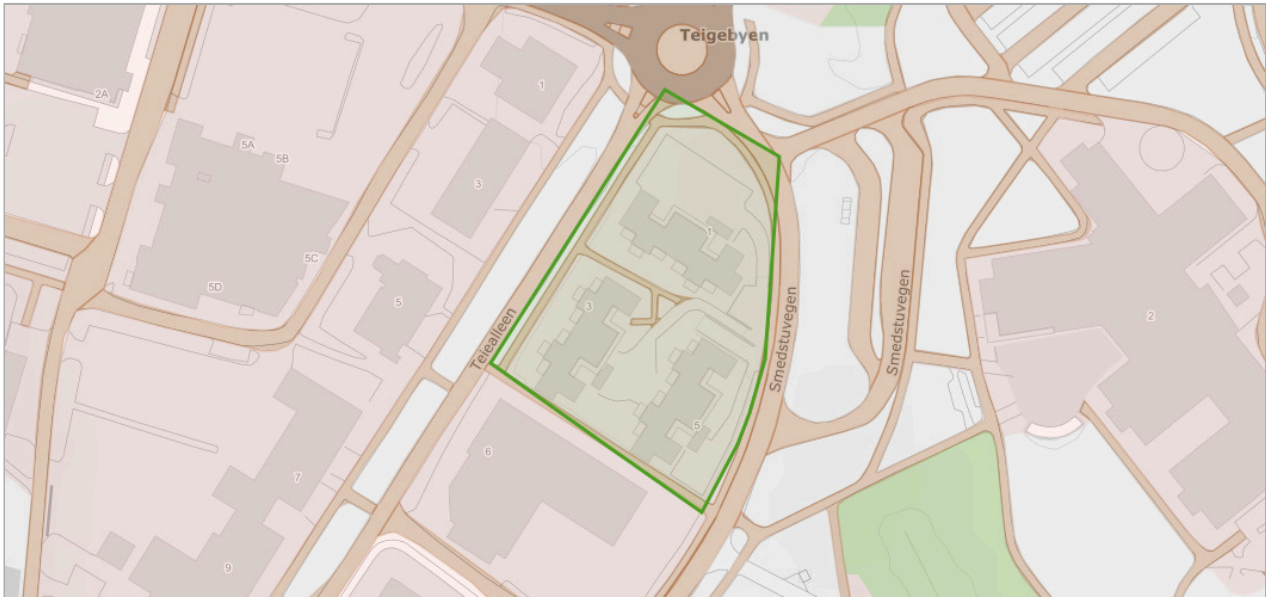


Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2010001650	300416933	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2010001650	300417003	nybygg
BygningTiltak	godkjent	2010001650	300417005	nybygg

FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

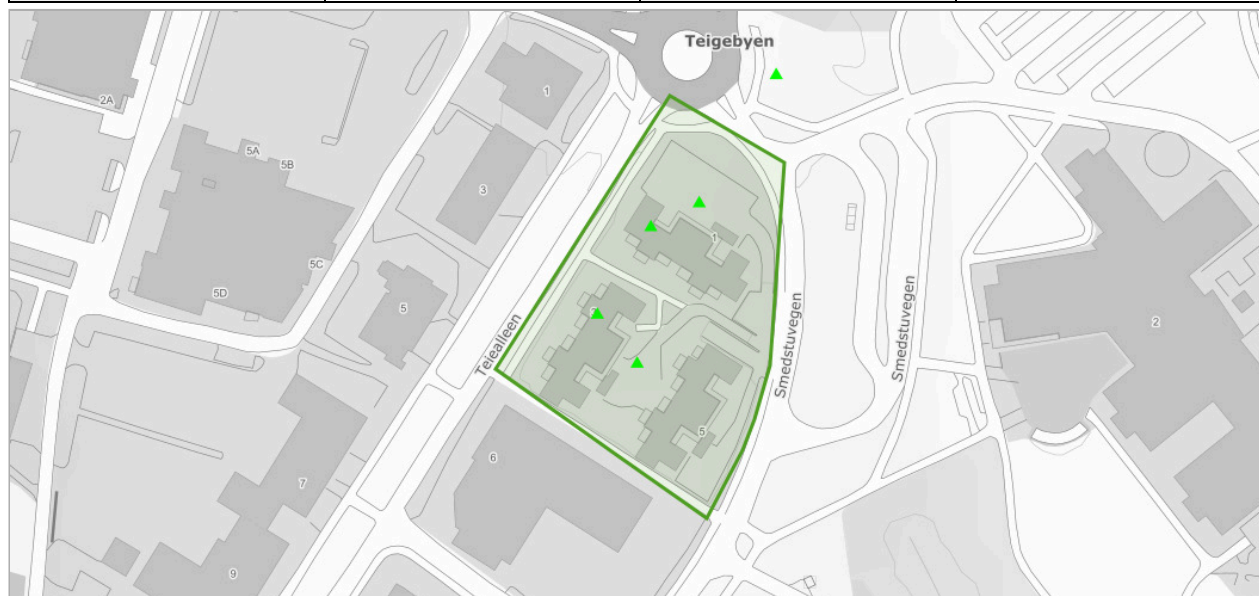
Bebyggelse
Skog
Åpen fastmark
Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	5
Åpen fastmark	Jorddekt	Impediment	Ikke tresatt	2
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2

Kulturminner - SEFRAK

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	01.03.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

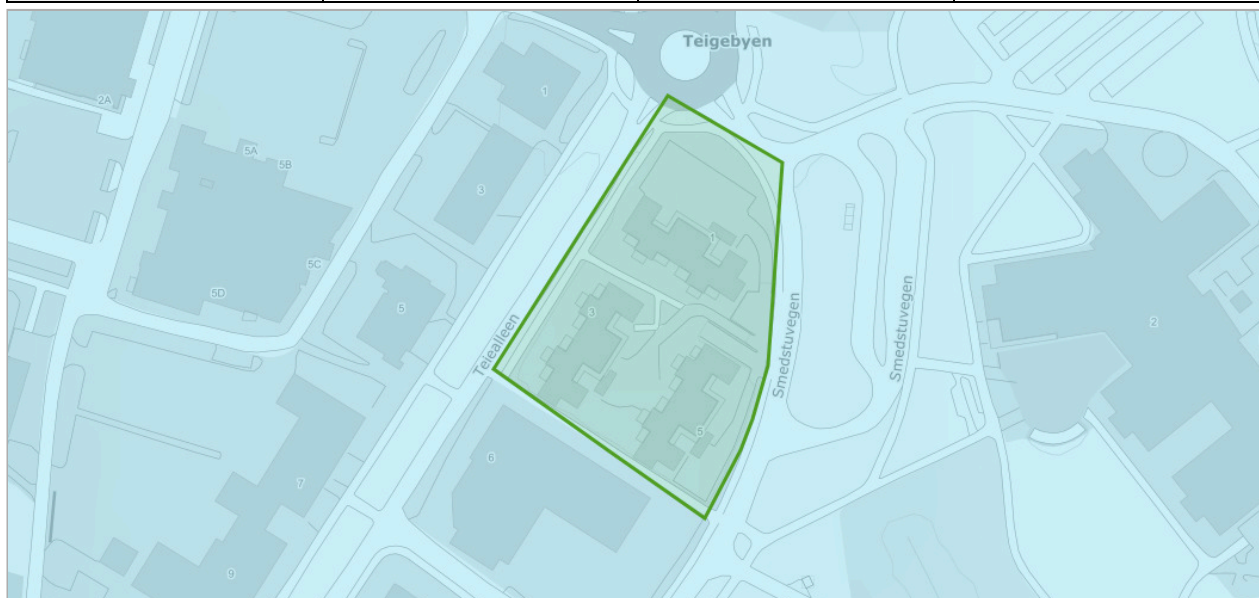
Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet

Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0238-0207-019	BOLIGHUS, GRANI, PRESTEGÅRDEN, TEIEBYEN	Ruin eller fjernet objekt
0238-0207-020	UTHUS, GRANI, PRESTEGÅRDEN, TEIEBYEN,	Ruin eller fjernet objekt
0238-0207-017	BOLIGHUS, GRANLUND, "RØNNING", PRESTEGÅRDEN, TEIEBYEN	Ruin eller fjernet objekt
0238-0207-018	UTHUS, GRANLUND, "RØNNING", PRESTEGÅRDEN, TEIEBYEN	Ruin eller fjernet objekt

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke

Objekter

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

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon	02.08.2021	
---------	------------	--



Tegnforklaring

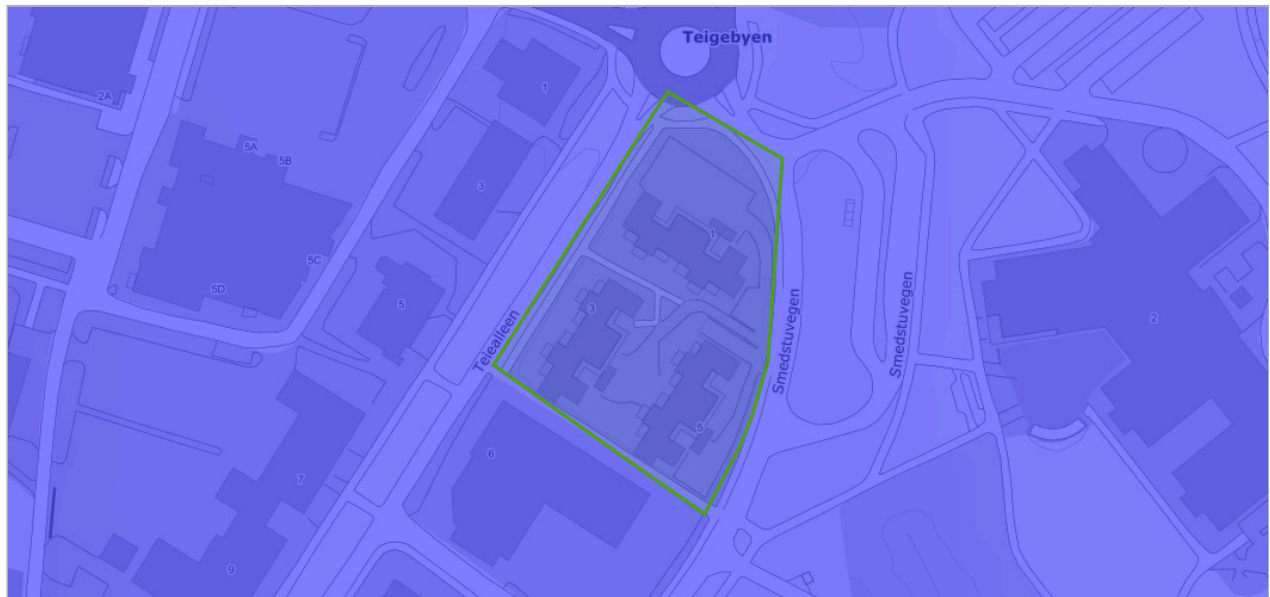
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.03.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

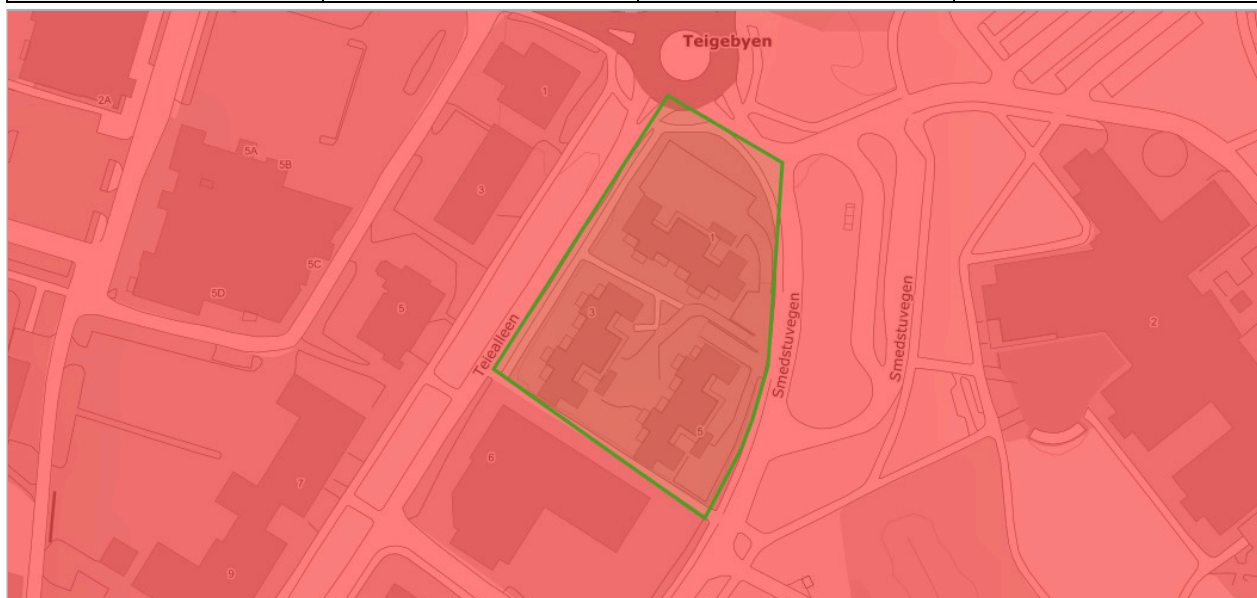
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene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

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	01.03.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

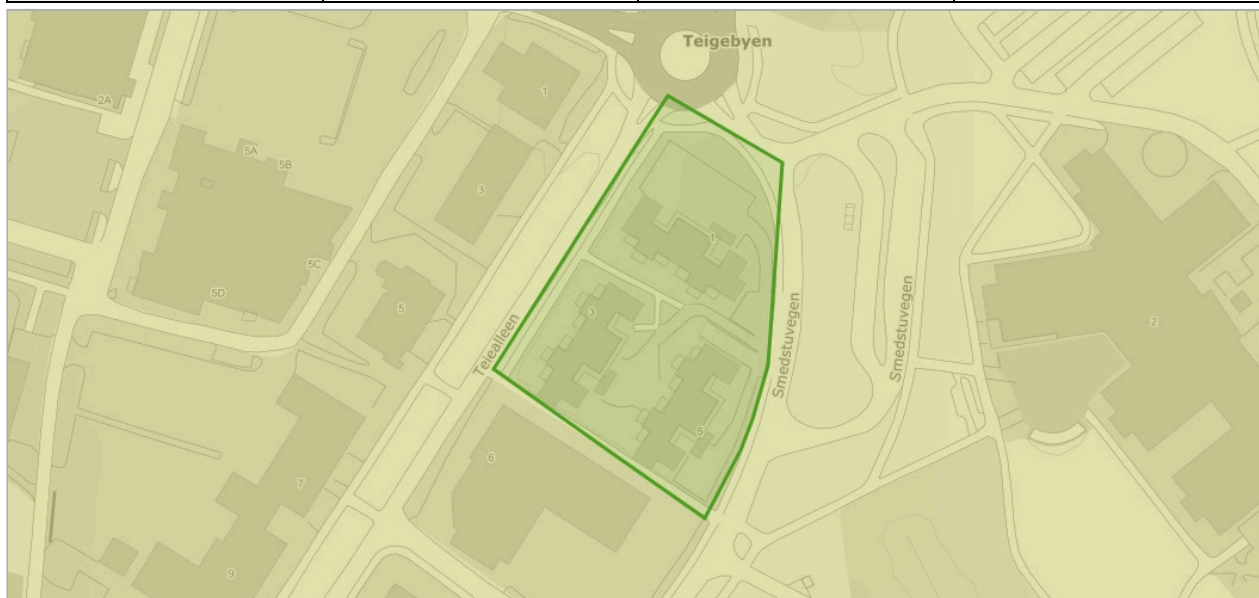
Mulighet for marin leire
■ Svært stor

Objekter

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

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	01.03.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

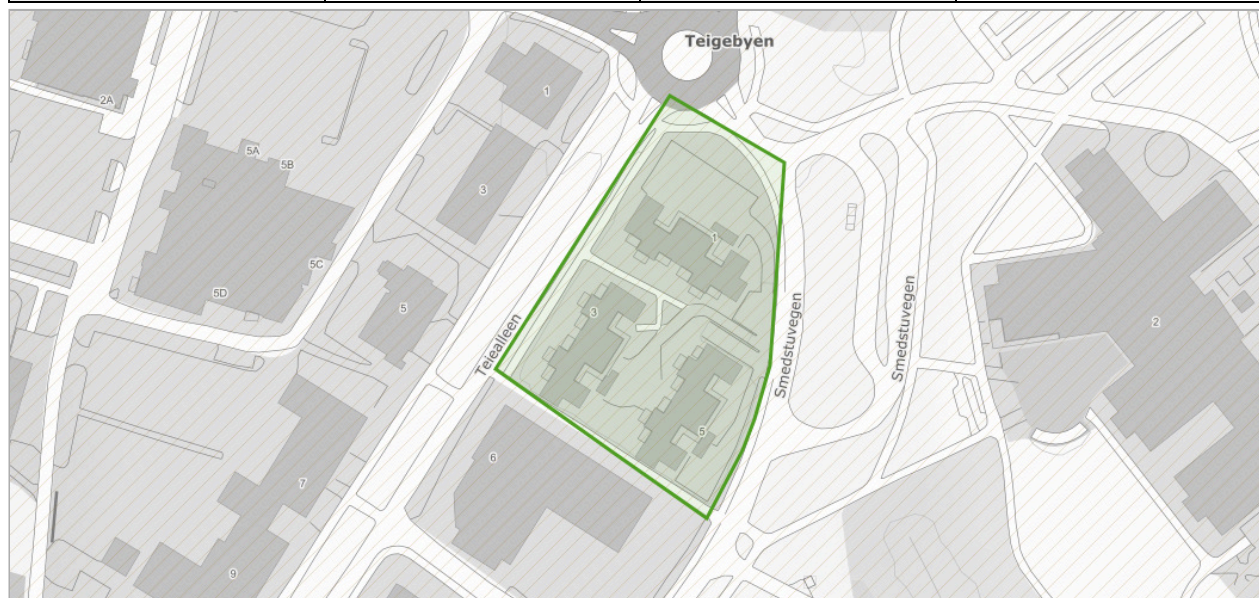
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_slettelandskap	LA-TI-I-S	Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	01.03.2026
-------	-------------------	---------	------------

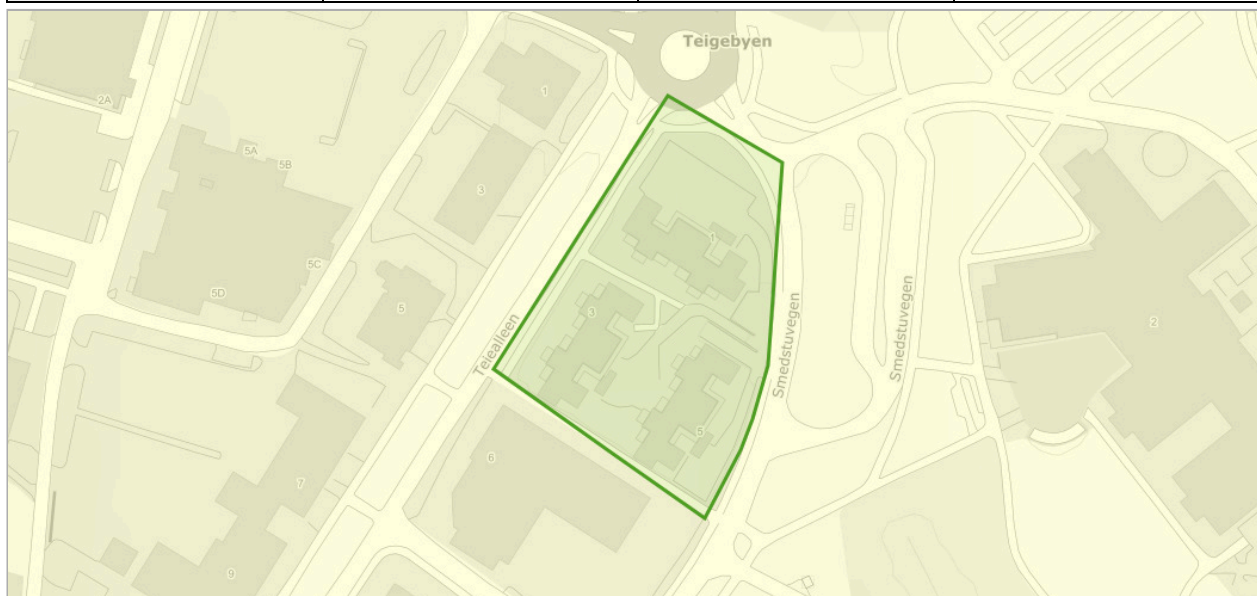


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Nannestad - Gardermoen vest	Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS	2025

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

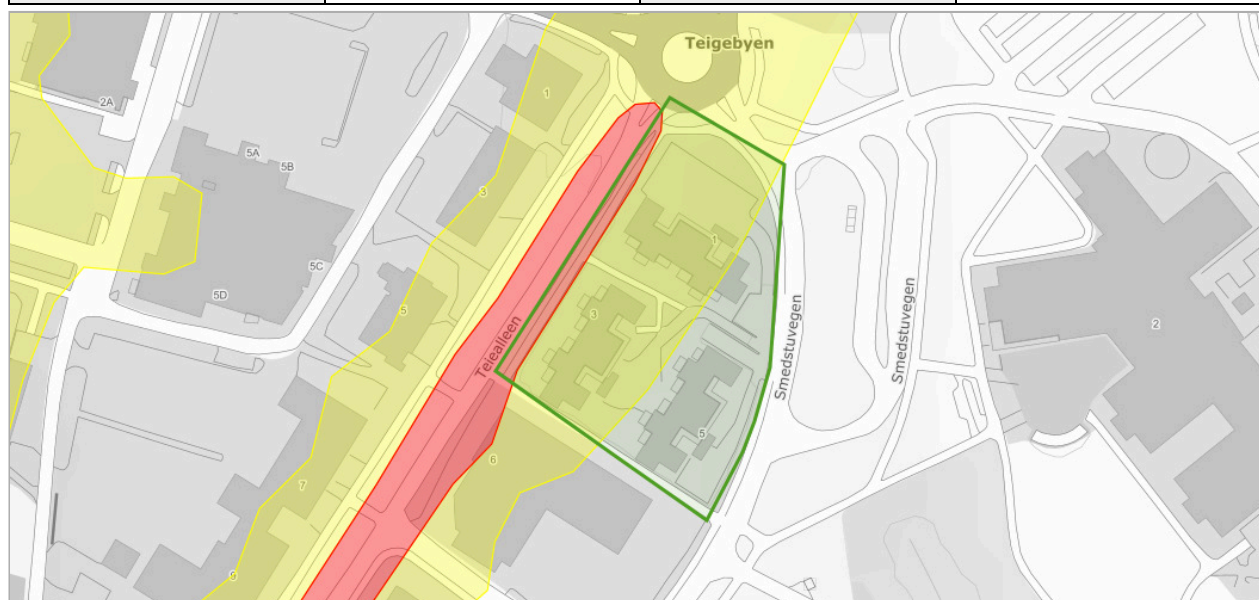
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Versjon	01.03.2026
-------	------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Lavt støynivå
Høyt støynivå

Objekter

Kategori
R
G

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	01.03.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

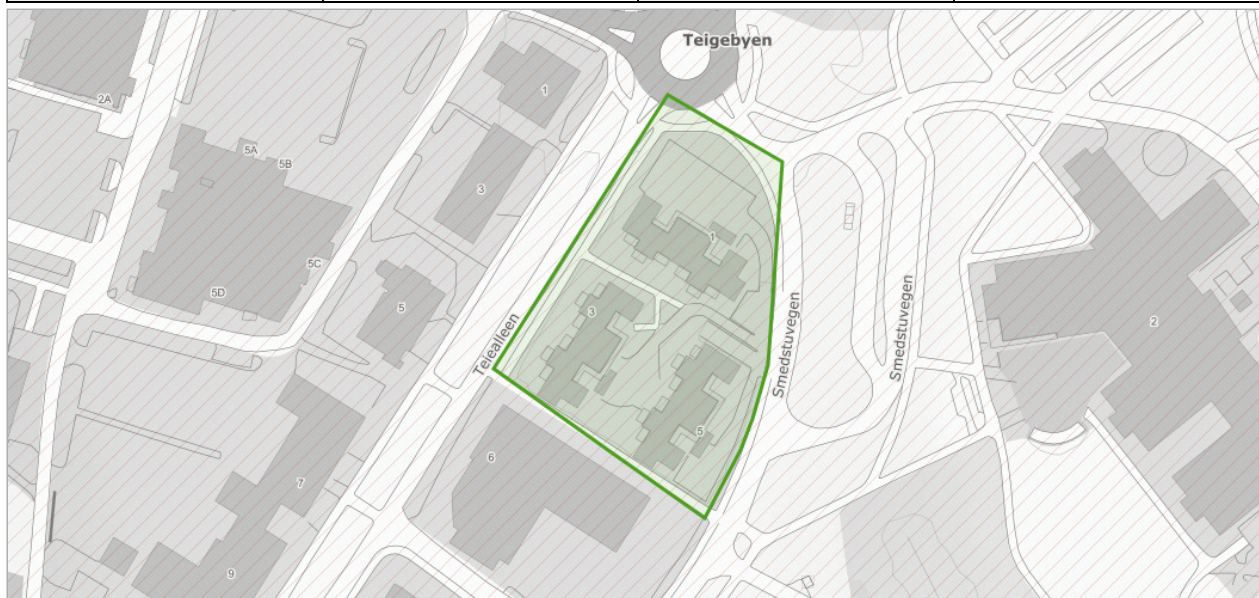
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0682	Teigebyen	3345	1.633567491093592

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	03.03.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

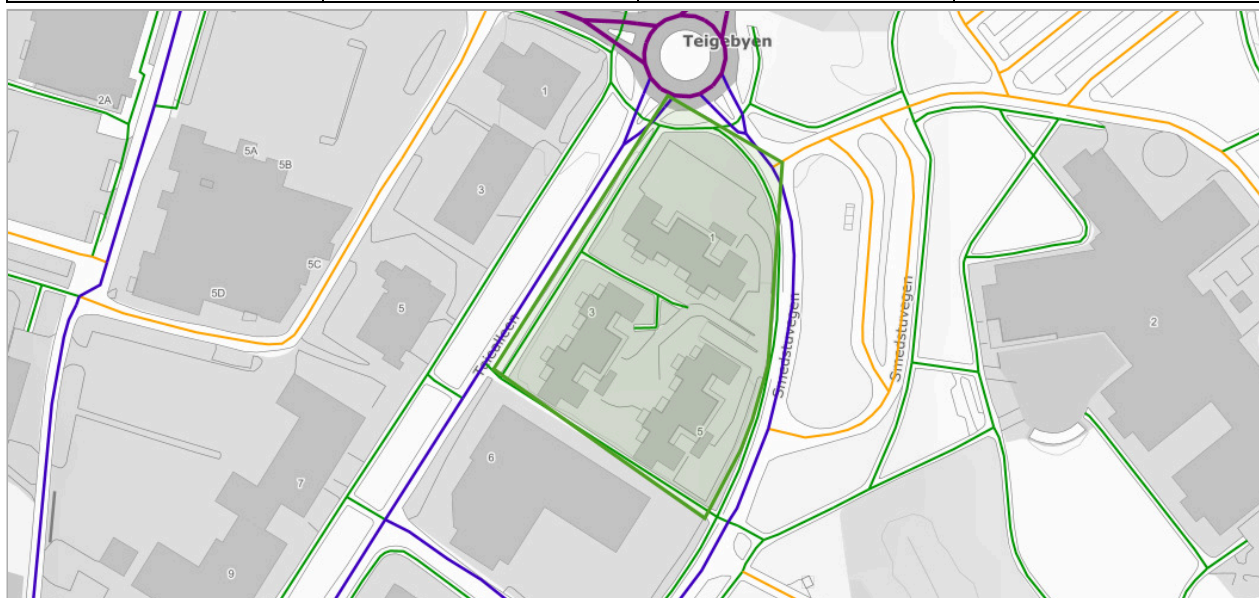
Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Veg senterlinje Elveg 2.0

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

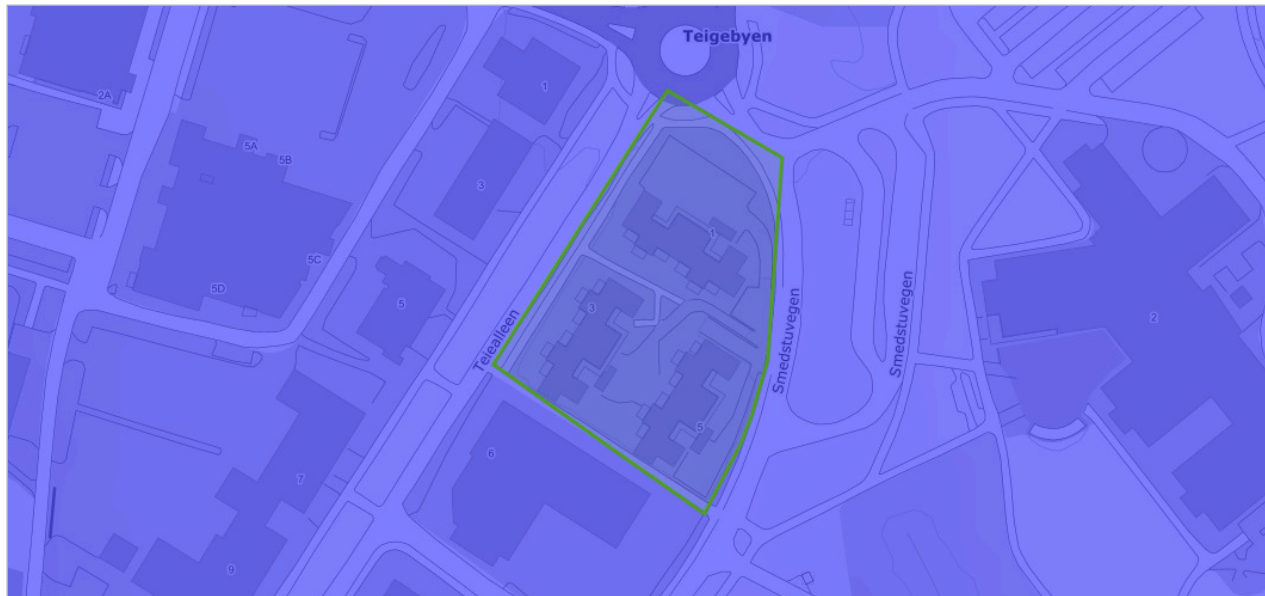
Fylkesveg
Kommunalveg
Privatveg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	K	1890	4
veglenke	K	2320	4
veglenke	K	2205	3
veglenke	P	96697	2
veglenke	P	96693	1
veglenke	P	96694	1
veglenke	P	96703	1
veglenke	P	2205	1
veglenke	P	96696	1

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	01.03.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira



Nannestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 27/18/0/59
Adresse: Smedstuvegen 3
Utskriftsdato: 04.03.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Gjennomføringsgrense
-  Regulerthøyde
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre an
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Torg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Grønnstruktur
-  Kombinerte grønnstrukturformål
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Sikringsone - Frisikt
-  Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kote høyde
-  Påskrift plantilbehør
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



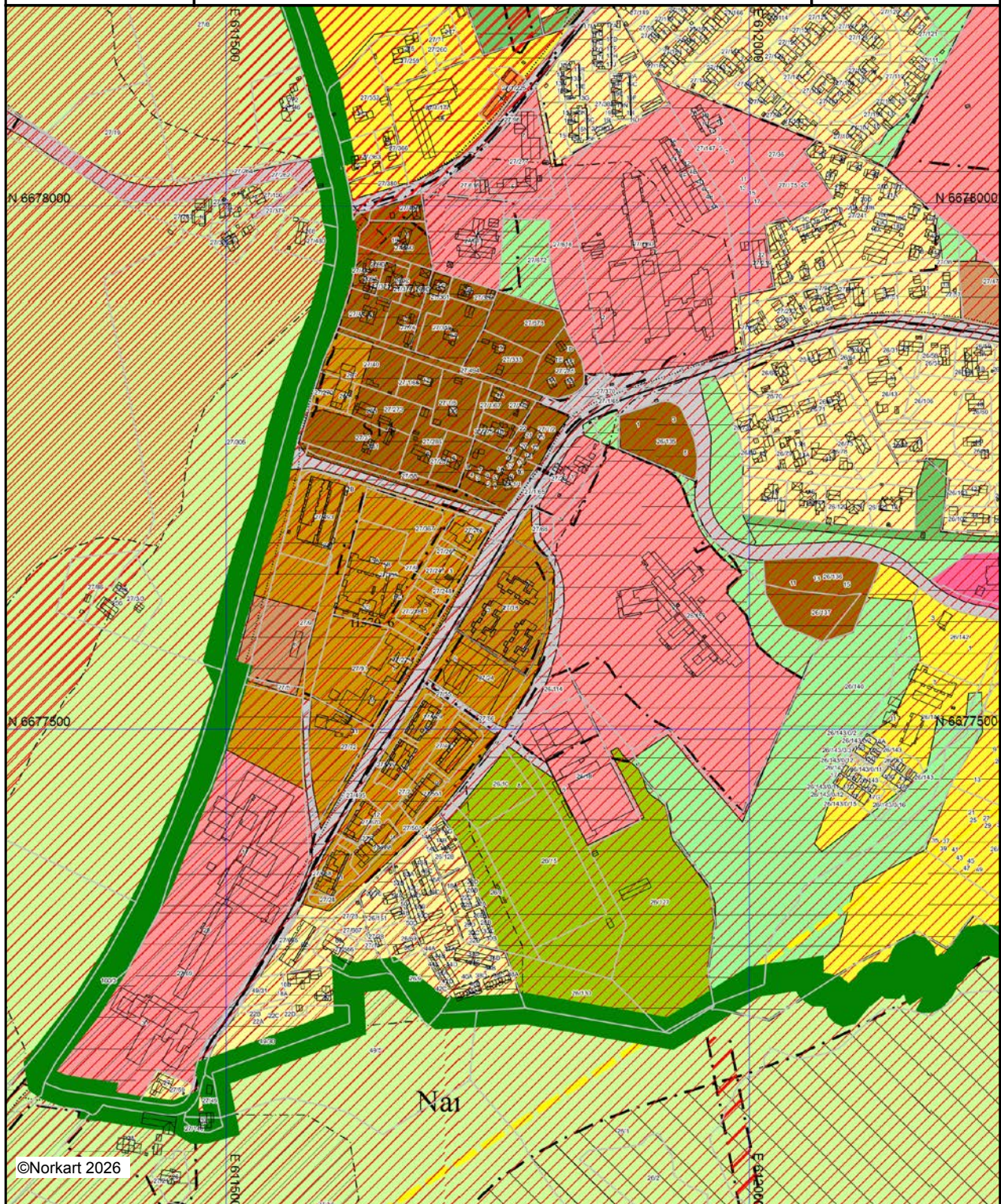
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/18/0/59
Adresse: Smedstuvegen 3
Dato: 04.03.2026
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 1985

 Grense for retningslinjeområde

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Faresone grense

 Faresone grense

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

 Støysonegrense

 Støysone - Gulsone iht. T-1442

 Angitthensyngrense

 Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø

 Detaljeringgrense

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

 Boligbebyggelse - nåværende

 Boligbebyggelse - fremtidig

 Sentrumsformål - nåværende

 Sentrumsformål - fremtidig

 Tjenesteyting - nåværende

 Tjenesteyting - fremtidig

 Idrettsanlegg - nåværende

 Andre typer bebyggelse - nåværende

 Veg - nåværende

 Kollektivknutepunkt - nåværende

 Grønnstruktur - nåværende

 Grønnstruktur - fremtidig

 LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig

Abc Påskrift områdenavn

Abc Påskrift områdenavn

Abc Påskrift areal



Nannestad kommune

Kommunal forvaltning

Mesna arkitekter AS

Vår ref./arkivkode:
(Oppgis ved svar)
2010/1650-47

Deres ref:

Dato:
28.06.2017

Ferdigattest

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

Tiltakshaver: Oliver & Todnem Eiendom AS/Prof. Kohtsvei 108, 1368
STABEKK
Eiendom/byggested: **Smedstuvegen 1, 3 og 5, 2030 NANNESTAD**
Gnr./ Bnr.: 27/18
Tiltakets/byggets art: **Nytt bygg - boligformål - over 70 m²**
Bygningstype: **Boligblokk på 3-4 etasjer**
Tillatelsen omfatter: **3 stk. boligblokker med utenomhusarealer**

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt den 14.06.17; 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. Ferdigattesten ferdigstiller kravene til midlertidig brukstillatelser av 05.05.17, 15.06.15 og 02.07.14 på de tre blokkene med adressene Smedstuvegen 1, 3 og 5, og ferdigstiller dermed prosjektene med utomhus på tomten i sin helhet.

Med hilsen

Kjetil Hartvedt
byggesaksbehandler

Besøksadresse
Teicalleen 31
2030 Nannestad
Servicekontoret
Åpningstid: -
8.00 - 15.30

Postadresse
Nannestad kommune
Teicalleen 31
2030 Nannestad

Telefon
66 10 50 00
Telefaks
66 10 50 10

Bankkonto - kommunen
8601.41.96236
Bankkonto - skatt
6345.07.02384

Org.nr.
964950202

E-post
postmottak@nannestad.kommune.no
Internett:
www.nannestad.kommune.no

Post adresseres til Nannestad kommune - ikke til enkeltpersoner

Nabolagsprofil

Smedstuvegen 3 - Nabolaget Prestmosen/Ekre - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

Nannestad vgs. Linje 410, 446	3 min 0.3 km
Oslo Gardermoen	14 min
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	14 min 12.1 km

Skoler

Preståsen skole (1-10 kl.) 355 elever, 17 klasser	10 min 0.9 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser	5 min 0.4 km
Nannestad videregående skole 950 elever	4 min 0.3 km

Ladepunkt for el-bil

Kople Nannestad sentrum	3 min
Nannestad VGS - Akershus fylkesko...	4 min

«Trivelig sted å bo.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100



Kvalitet på skolene

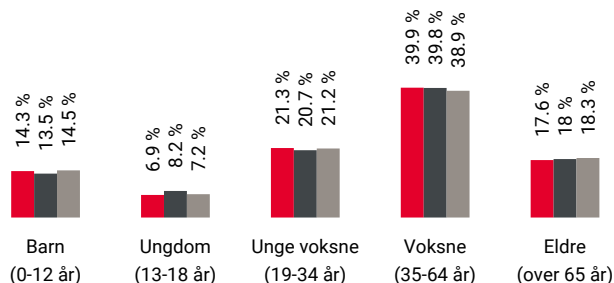
Bra 72/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Engelsrud barnehage (1-5 år) 143 barn	8 min 0.6 km
Prestmosen Fus barnehage (1-5 år) 86 barn	19 min 1.5 km
Breenenga Fus barnehage (0-5 år) 85 barn	7 min 3.7 km

Dagligvare

Kiwi Nannestad PostNord	1 min 0.1 km
Rema 1000 Nannestad	3 min

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Trafikk

Lite trafikk 94/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 93/100



Støynivået

Lite støynivå 92/100

Sport

⚽	Nannestad Idrettspark	3 min	🚶
	Ballspill, fotball, sandvolleyball	0.2 km	
⚽	Nannestadhallen	3 min	🚶
	Aktivitetshall	0.2 km	
🚴	EVO Nannestad	1 min	🚶
🚴	Nannestad Trim & Helse	2 min	🚶

Boligmasse



8% enebolig
92% blokk

Varer/Tjenester



Nannestad Torg

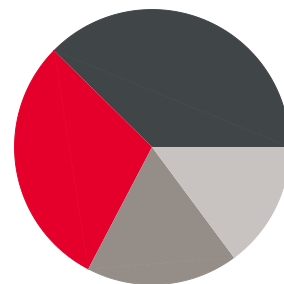
3 min



Apotek 1 Nannestad

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
38% 6-12 år
18% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



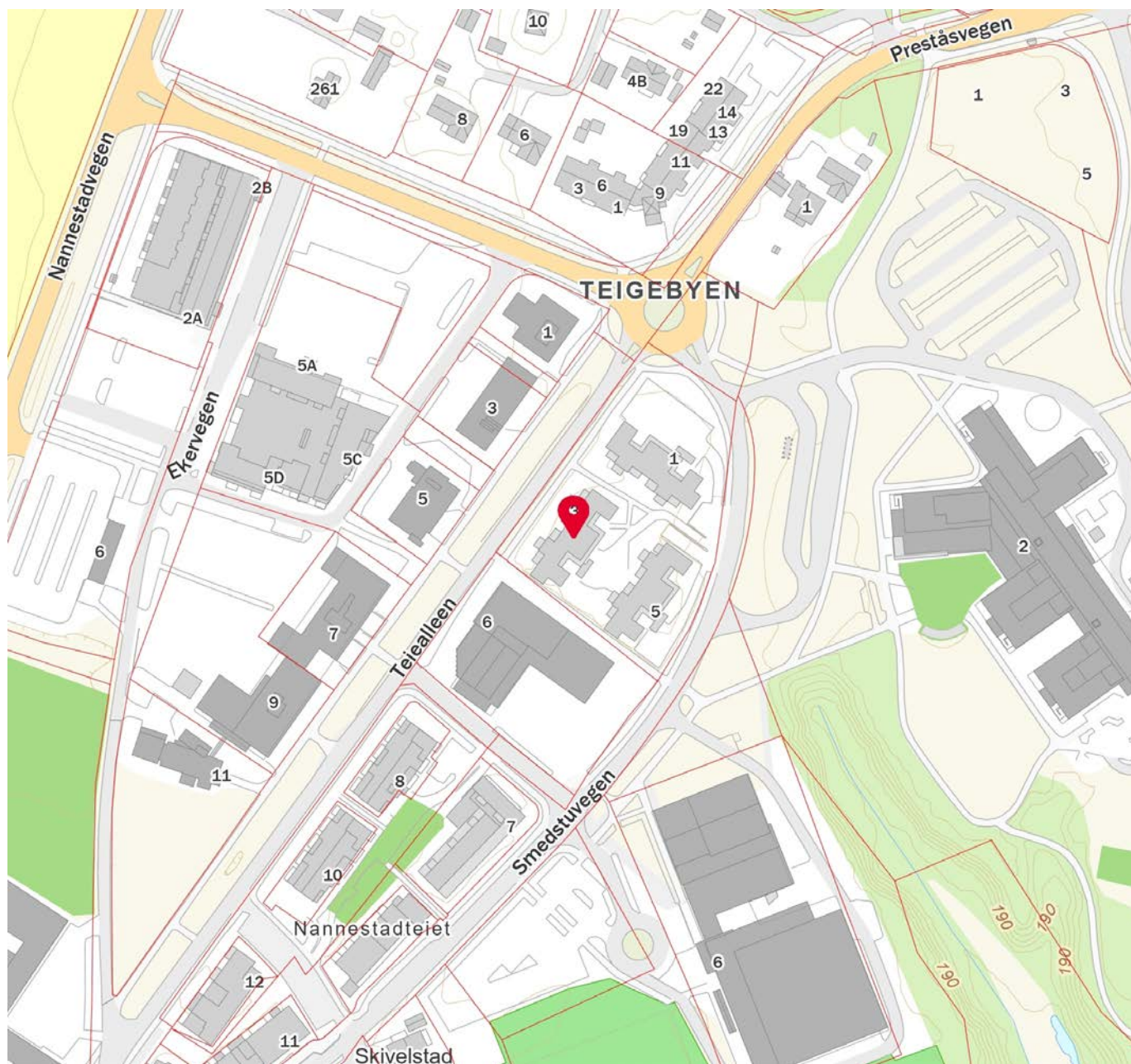
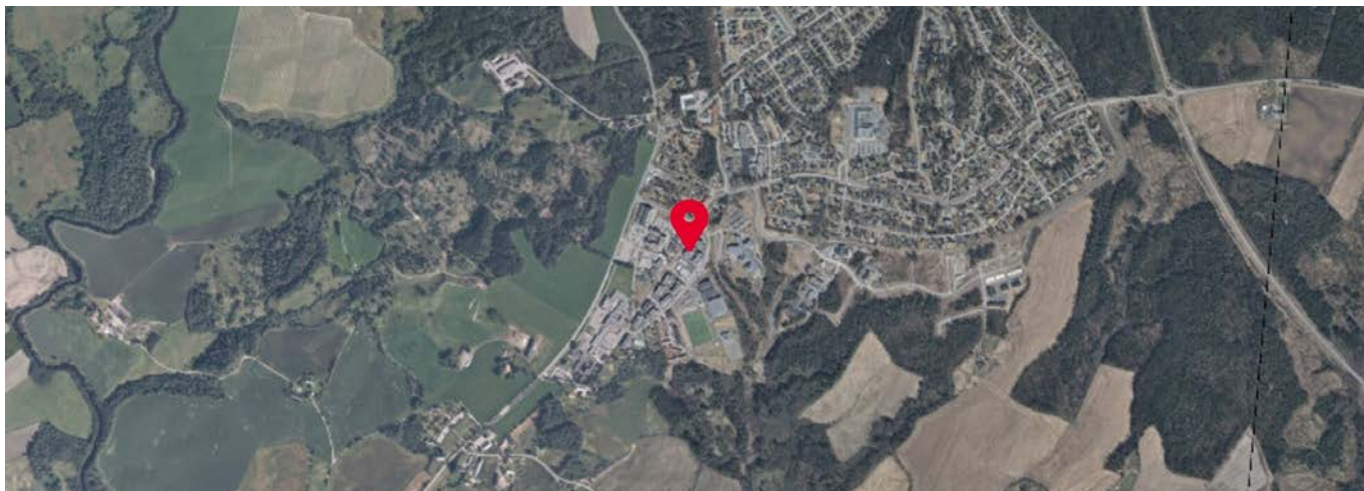
0%

46%

Prestmosen/Ekre
Teigebyen
Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 nettkrenkelser
- 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 landbrukseiendom, 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.



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: Smedstuvegen 3
2030 NANNESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Vibeke Voksøy

Oppdragsnummer:

Telefon: 402 23 800
E-post: vibeke.voksoy@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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