



**aktiv.**

Nøtteskrikevegen 2E, 2032 MAURA

**Moderne leilighet med  
markterrasse, gode solforhold,  
garasjeplass og sentral  
beliggenhet.**



Eiendomsmegler MNEF

## Vibeke Voksøy

**Mobil** 402 23 800

**E-post** vibeke.voksøy@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 600 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 617 558,-  
**Omkostn.:** Kr 1 390,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 218 948,-  
**Felleskostn.:** Kr 11 375,-  
**Selger:** Inger Berit Kvernevik

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 79/83 kvm  
**Tomtstr.:** 157 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 124, bnr. 45  
**Andelsnr.:** 4  
**Oppdragsnr.:** 1205260061

# Moderne leilighet med markterrasse, gode solforhold, garasjeplass og sentral beliggenhet.

Velkommen til en lys og innbydende 3-roms leilighet i første etasje i Nøtteskrikevegen 2E, Maura. Beliggende i et familievennlig område med nærhet til skoler, barnehager og dagligvarebutikker. Offentlig transport er lett tilgjengelig, og området byr på flotte turmuligheter i skog og mark.

Leiligheten fra 2006 har et bruksareal på 83 m<sup>2</sup> og inneholder entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod. Det er parkett på gulv, flislagt bad med varmekabler og mekanisk ventilasjon. Fra stuen er det utgang til en markterrasse på 7 m<sup>2</sup>. Sportsbod og fast parkeringsplass i felles garasjekjeller følger med.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	46
Egenerklæring .....	78
Nabolagsprofil .....	83
Budskjema .....	155

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 79 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 83 kvm

TBA: 7 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

1. etasje

BRA-i: 79 kvm Entré/gang, kjøkken, bad, bod, stue og 2 soverom

BRA-e: 4 kvm Sportsbod

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

7 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Fellesarealer og rettigheter til bruk**

Fellesarealer som markterrasse og balkonger inngår som en del av sameiets felles bygningsmasse. Sameiet har det overordnede ansvaret for forvaltning, drift og vedlikehold av disse arealene. Eventuelle behov for utbedringer eller vedlikehold håndteres av sameiet i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner.

Biloppstillingsplassen i felles parkeringskjeller regnes også som en del av sameiets felles bygningsmasse, og vedlikehold og utbedringer håndteres av sameiet.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Boligbygg med flere boenheter

01.01.2024 tråde ny utgave av NS 3940 for areal- og volumberegninger av bygg og boliger i kraft. Se detaljert beskrivelse om endringen på nettsiden til Standard Norge.

<https://standard.no/nyheter/ny-utgave-av-standarden-for-areal-og-volumberegningeravbygg/>.

BRA-i: 79 m2

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, kjøkken, bad, bod, soverom 2 og stue.

BRA-e: 5 m2

Underetasje: Sportsbod i felles bodareal.

BRA-b: 0 m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 83 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, kjøkken, bad, bod, soverom 2 og stue.

Underetasje: Sportsbod i felles bodareal.

TBA: 7 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Markterrasse.

Målt takhøyde 2.41 m.

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 byggteknisk 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 (m<sup>2</sup>), 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 bruksenhetene.

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.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

157 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et familievennlig område i Nannestad, nær naturen og med gode servicetilbud. Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplass ved Nøtteskrikevegen kun 3 minutters gange unna, hvor linjene 413, 420 og 446 stopper. Dal stasjon ligger 13 minutter unna med bil og tilbyr togforbindelser. For barnefamilier er det flere skoler i nærheten, inkludert Maura skole (1-7 kl.) som ligger 1,3 km unna, og Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) som ligger 5 km unna. Det finnes også flere barnehager i området, som Solheim barnehage kun 0,6 km unna. Dagligvarebutikker som Kiwi Maura ligger innen 2 minutters kjøreavstand. Området er kjent for sitt trygge og hyggelige miljø, med nærhet til skog og mark som gir gode turmuligheter.

### **Adkomst**

For å komme seg til eiendommen i Nøtteskrikevegen 2E, 2032 Maura, er det adkomst via offentlig vei eller gate. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Solheim barnehage A1 - 7 min gange

Breenenga Fus barnehage - 10 min gange

Maura barnehage - 15 min gange

Skoler

Maura skole (1-7 kl.) - 15 min gange

Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) - 8 min kjøring

Jessheim videregående skole (Videregående skole) - 21 min kjøring

Sport og trening

Maura skole - 17 min gange

Aktivitetshall, ballspill

1.3 km

Måltrostveien nærmiljøanlegg - Ball... - 18 min gange

Ballspill

1.6 km

EVO Nannestad - 8 min kjøring

Nannestad Trim & Helse - 8 min kjøring

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

### **Bygningssakkyndig**

August Magnus

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Boligblokken ble oppført i 2006, og leiligheten er plassert i første etasje.

Fundamentet er støpt til grunn, med en grunnmur av støpt betong. Fundamentet ligger under bakkenivå og var ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Ytterveggene er forblendet med trepanel.

Yttertaket er tekket med metallplater.

Etasjeskillerne er av betongdekke, spesifisert som armert betong.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Hovedytterdøren og balkongdøren er malte og utført i tre.

Leiligheten har en markterrasse belagt med hellesteiner, med adkomst fra stuen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

### - Dører

Avvik: • Det er avvik:

Ytterdøren har stedvis slitemerker på overflaten, noe som er vanlig i eldre bygninger der naturlig bruk over tid setter sitt preg.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk.

### - Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

Vinduer har passert sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

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

### - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

På befaringtidspunktet hadde vegger stedvis små sprekker over dører, slitemerker, merker etter gamle veggfester og bilder på vegger.

Hjemmelshaver opplyser om at han har etter befaringtidspunktet fuget og malt sprekkdannelser, fra vegg opp til tak er det fuget med silikon i alle rom. Lite soverom til høyre i gang er alle vegger malt to strøk.

Årsak 1: Endringer og utbedringer er utført etter befaringstidspunktet, og har derfor ikke blitt vurdert eller inspisert av bygnings sakkyndig i denne rapporten. TGIU

Det er knirk, små fuktsveller i skjøter og slitemerker på parkettgulvene.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier bruksslitasje som ofte oppstår over tid, spesielt i eldre boliger med mye trafikk i gangarealer og oppholdsrom.

- Innvendige dører

Avvik: • Det er avvik:

Det er små merker og hakk på nedre del av karm - og dørlister stedvis i boligen.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk.

- Våtrom > Etasje > Bad - Generell

Avvik: 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.

- Våtrom > Etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er påvist sprekker i fliser.

• Det er avvik:

Det er sprekk og bom i fliser over badedør.

Årsak 1: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og dårlig vedheft.

Veggfliser har bruksslitasje, det er noen hull etter gamle veggfester og fliser har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak 2: Veggfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- Våtrom > Etasje > Bad - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

• Det er avvik:

Det er bom under fliser i dusjsonen.

Årsak 1: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsonen.

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

Årsak 1: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv. Store deler av gulvet mellom dørterskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater.

Årsak 3: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på

gulvet ved oppføringstidspunktet.

- Våtrom > Etasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig mansjett under klemringen i sluket.

Årsak 1: Det kan imidlertid ikke utelukkes at det finnes en underliggende banemembran, selv om denne ikke er synlig ved inspeksjon. Dette gjør det utfordrende å vurdere tettheten og funksjonen til slukløsningen uten nærmere undersøkelser.

Membranen på våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 2: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning vurderes å ha alder- og bruksslitasje, det er små slitemerker og det har gulnet i skapskrogene, frontene og på overflaten.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

- Kjøkken > Etasje > Kjøkken - Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid og har behov for rens og har noe redusert avtrekk.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren og det mekanisk anlegget har passert sin forventede levetid og har behov for rens og det er noe redusert avtrekk.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.  
Årsak: Varmtvannsbereder har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

### **Innhold**

Entré, stue, kjøkken, bad, to soverom og bod.

### **Standard**

#### **Kjøkken**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

#### **Bad**

Flislagt baderom med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket er malt. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og det er opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

#### **Innvendige overflater**

Gulv: Parkett. Det er knirk, små fuktsveller i skjøter og slitemerker på parkettgulvene.  
Vegger: Malte plater. Veggene har stedvis små sprekker over dører, slitemerker, og merker etter gamle veggfester og bilder.  
Himling: Malte plater.

#### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap.
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er en OSO varmtvannsbereder på ca. 120 liter, plassert i kjøkkenbenk. Det er påvist at varmtvannstanken er over 20 år.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. Et nytt brannslukningsapparat er anskaffet og står på gulv i gangen.

### **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.

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2026:

- Hjemmelshaver opplyser om at han har etter befaringtidspunktet fuget og malt sprekkdannelser, fra vegg opp til tak er det fuget med silikon i alle rom. Lite soverom til høyre i gang er alle vegger malt to strøk.
- Hjemmelshaver opplyser om at nytt brannslukkingsapparat er anskaffet står på gulv i gang, opp til ny eier hvor de vil ha det lokalisert.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2024:

- Det har vært utført vask av garasjen.

### **Parkering**

Boligen har én biloppstillingsplass i felles parkeringskjeller. Denne plassen er ikke oppmålt eller vurdert med tilstandsgrad, da den regnes som en del av borettslagets felles bygningsmasse. Vedlikehold og eventuelle utbedringer av parkeringsplassen håndteres av borettslaget i henhold til gjeldende vedtekter og rutiner.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Tryg Forsikring, polisenummer 6653157

### **Radonmåling**

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. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Alt1: Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på .... Bq/m<sup>3</sup>. Alt2: Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli

nødvendig å treffe radonreducerende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen har varmekabler på bad og panelovner i enkelte rom.

### **Energimerke**

D

### **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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### **Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld**

Kr 2 600 000

### **Omkostninger kjøper**

2 600 000 (Prisantydning)

---

617 558 (Andel av fellesgjeld)

---

3 217 558 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfridd))  
2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfridd))

---

1 390 (Omkostninger totalt)  
10 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
13 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 218 948 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
3 227 848 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
3 230 648 (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 874 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 496 180 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**

- Totalbeløp felleskostnader: 11 374,51 kr pr. md.
- Lån nr: 9820820298; IN lån 1 - Akonto renter: 2 563,35 kr pr. md.
- Lån nr: 9820820298; IN lån 1 - Akonto avdrag: 3 660,16 kr pr. md.
- Kabel-tv: 443,00 kr pr. md.
- Felleskostnader: 4 708,00 kr pr. md.
- Planlagt økning felleskostnader: Felleskostnadene ble økt med 10% fra 1. januar 2024.
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en

måneds skriftlig varsel.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 11 375

**Andel Fellesgjeld**

Kr 617 558

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

31.12.2025

**Rentekost. fellesgjeld**

Kr 36206

**Andel fellesformue**

Kr 14 611

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Melbygården Borettslag

**Organisasjonsnummer**

987842644

**Andelsnummer**

4

**Om borettslaget**

Melbygården Borettslag er et borettslag i Nannestad kommune. Borettslaget består av 39 andeler. Forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har organisasjonsnummer 987 842 644. Borettslaget har en hjemmeside på <https://vibbo.no/5656>.

**Pågående saker:**

- Det har vært 4 styremøter i perioden.
- Det har vært utført vask av garasjen.
- Borettslaget har arrangert Sankt Hans fest for beboerne.

- Tur til Skjerva

Borettslaget består av 39 andeler.

Melbygården Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 98208202987, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02-03-2026: 5.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 123

Saldo per 02-03-2026: kr 11002910

Andel av saldo: kr 592578.28

( siste termin 30-05-2036 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Lånummer: 98208454927, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 02-03-2026: 5.19% pa.

Antall terminer til innfrielse: 82

Saldo per 02-03-2026: kr 889176

Andel av saldo: kr 24980.41

( siste termin 30-12-2032 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Melbygården Borettslag har to lån i OBOS-banken:

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208202987

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,79%

Restsaldo 12 834 039,98

Innfrielsesdato: 30.05.2036

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 98208454927

Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,79%  
Restsaldo 991 876,00  
Innfrielsesdato: 30.12.2032  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12

Sameiet gjør oppmerksom på at dem kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Det er anledning til å nedbetale på lånet. Innkrevde a-kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Andel renter og avdrag betales ihht låneavtale.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg for forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

### **Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (843 474,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (1 235 263,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Felleskostnadene ble økt med 10% fra 1. januar 2024.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Melbygården Borettslag hadde en 10% økning av felleskostnadene i 01.01.2024. Borettslagets budsjett er basert på økningen.

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.

### **Styregodkjenning**

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

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjenning ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

### **Dyrehold**

Det er tillatt med husdyr så lenge de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Se husordensregler for regler tilknyttet husdyrhold.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

- Beboere skal vise hensyn ved middagshvil (kl. 16-18) og skal være ro etter kl. 23:00.

- Det følger vedlikeholdsplikt, utbedringsansvar og erstatningsplikt ved den enkelte andelseieren. Ytterligere informasjon er i vedtektene for borettslaget og kan ses hos megler på forespørsel.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 124, bruksnummer 45 i Nannestad kommune. Andelsnr. 4 i Melbygården  
Borettslag med orgnr. 987842644

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

16.02.1988 - Dokumentnr: 1988/990143-1/10 - Elektriske kraftlinjer

29.02.2000 - Dokumentnr: 2000/2149-1/10 - Jordskifte  
SAK 16/1998- FORDELING AV TILLEGGSAREAL -MORUD SKOLE  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE  
Overført fra: KNR: 0238 GNR: 124 BNR: 23

30.05.2006 - Dokumentnr: 2006/254633-1/200 - Felles pantedok bor. innsk  
Beløp: NOK 22 767 250  
Panthaver: FELLESSKAPET AV INNSKYTERE  
LØPENR: 7263681  
Panthaver: JFR. LOV OM BORETTSLAG § 2-11, 1 LEDD  
LØPENR: 7263682

16.05.2008 - Dokumentnr: 2008/393343-1/200 - Prioritetsbestemmelse  
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK  
2008/393293-1  
Beløp: NOK 42 055 000  
Panthaver: OBOS BBL  
ORG.NR: 937 052 766

20.12.2024 - Dokumentnr: 2024/2397469-1/200 - Pantedokument  
Beløp: NOK 1 000 000  
Panthaver: OBOS-BANKEN AS  
ORG.NR: 911 986 884  
ELEKTRONISK INNSENDT

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 12/7-2006. At ferdigattest foreligger er likevel ingen garanti for at det ikke er utført søknadspliktige tiltak, uten at dette er omsøkt.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

12.07.2006.

### **Vei, vann og avløp**

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bolig/Forretning/Kontor

Følger reguleringsplan Maura sentrum (plan-ID 99-11), som regulerer eiendommen til bolig/forretning/kontor. Eiendommen omfattes også av bebyggelsesplan Sentrumskvartalet, Maura sentrum felt S01 (plan-ID 09-02).. 16.10.2006

Følger Kommuneplanens arealdel 2018-2035 (plan-ID KP2018-2035), ikrafttredelse 14.05.2019. Et delareal på 4 465 kvm er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål, og et delareal på 736 kvm er avsatt til boligbebyggelse. For et delareal på 5 201 kvm er det angitt at reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

Det pågår planarbeid for Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (plan-ID KP2023-2040), som har status som planforslag.

Eiendommen ligger delvis innenfor rød og gul støysone langs vei, i henhold til T-1442.

Berørte datasett:

Aktsomhetskart for kvikkleireskred, Kulturminner - SEFRAK, Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner, Mulighet for marin leire, Radon, Tettsteder, Veg senterlinje Elveg 2.0, FKB-AR5, Løsmasser N50/N250, Marin grense, Naturtyper i Norge - landskap, Støykartlegging veg etter T-1442, Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd, Verneplan for vassdrag

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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](http://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. 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](http://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.

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.

#### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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 dekningsalg for kjøpers regning.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

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

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt en fast pris på kr 50 000,-ink. moms for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 900 Garantipremie/inneståelse

5 000 Kommunale opplysninger

23 000 Markedspakke

7 900 Oppgjørshonorar

5 000 Opplysninger fra forretningsfører

3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

16 000 Tilretteleggingsgebyr

Eierskiftegebyr

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 116 800

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

### **Ansvarlig megler**

Vibeke Voksøy

Eiendomsmegler MNEF

[vibeke.voksoy@aktiv.no](mailto: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

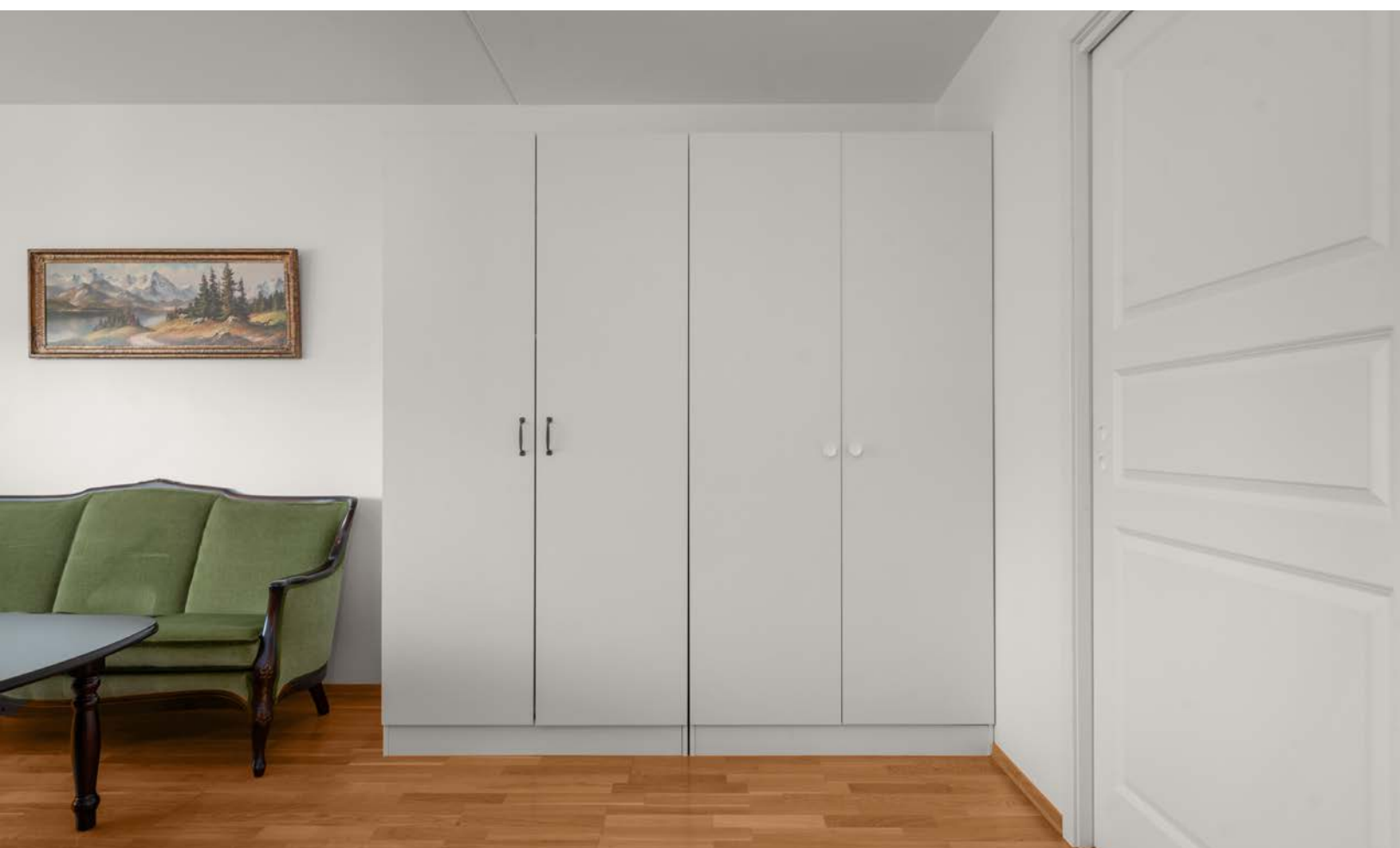
**Salgsoppgavedato**

15.04.2026









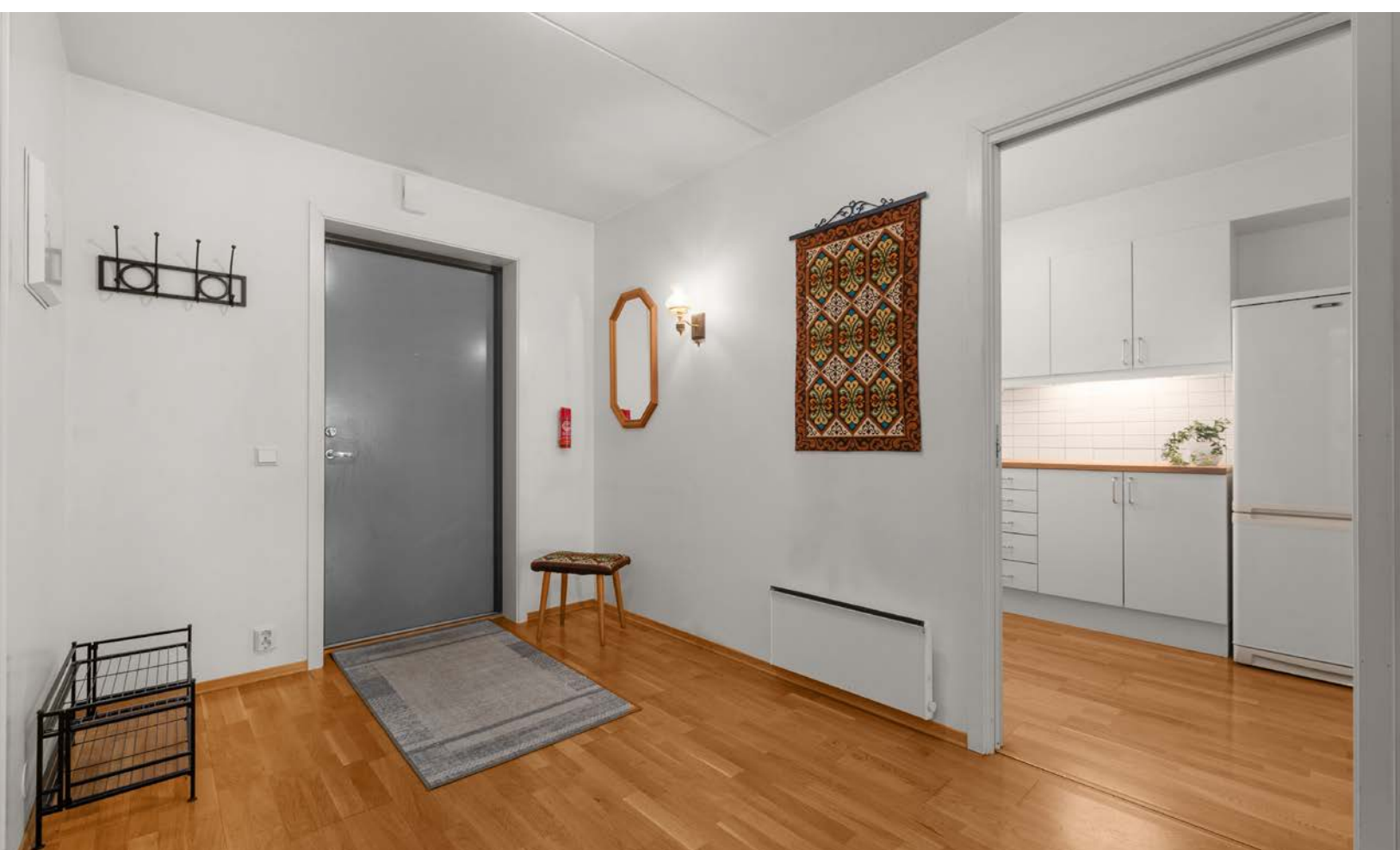




















# Vedlegg



# 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

Jon Petter Kvernevik

---

## Boligen

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

Nøtteskrikevegen 2E

2032 MAURA

3238-124/45/0/0



## 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, varmpumpe 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.

# Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Nøtteskrikevegen 2E , 2032 MAURA
-  NANNESTAD kommune
-  # gnr. 124, bnr. 45
-  # Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 79 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.03.2026

Rapportdato: 13.04.2026

Oppdragsnr.: 22668-1010

Referansenummer: RL9919

Autorisert foretak: TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



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

# TAKST & MALERMESTER A.MAGNUS AS



Rapportansvarlig



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

**BMTF**



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten vurderes å ha noe bruksslitasje på bad og kjøkken.  
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: 2006

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Markterrasse på 7 m2 med adkomst via stue belagt med hellesteiner.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjonen.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er mekanisk avtrekk.

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

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

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast. Det er besiktiget i rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. OSO varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk.

Sikringsskap plassert på vegg i gang. Automatsikringer og jordfeilbryter 8 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 røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen. Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

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

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

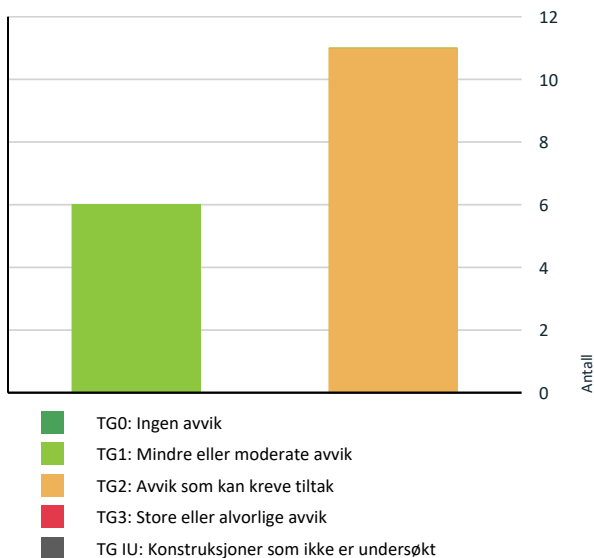
## Boligbygg med flere boenheter

- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten ble kontrollert/inspisert i dagslys.

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

Utvendige konstruksjoner over terreng er inspisert fra bakkeplan. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonene. Dette kan medføre at skader/mangler som er tildekket/skjult ikke fremkommer i taksten.

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

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

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

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

På befaringsdagen var det noe begrenset tilkomst til å inspisere vegger og gulv, grunnet at noen av rommene 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.

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [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**  
2006

**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 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

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

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

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



### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren har stedvis slitemerker på overflaten, noe som er vanlig i eldre bygninger der naturlig bruk over tid setter sitt preg.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre påføring av skader kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av dører.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av dører.



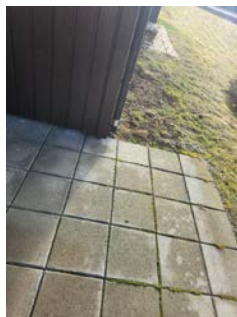
### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Markterrasse på 7 m2 med adkomst via stue belagt med hellesteiner.

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.

# Tilstandsrapport



- Det er avvik:

På befaringtidspunktet hadde vegger stedvis små sprekker over dører, slitemerker, merker etter gamle veggfester og bilder på vegger. Hjemmelshaver opplyser om at han har etter befaringtidspunktet fuget og malt sprekkdannelser, fra vegg opp til tak er det fuget med silikon i alle rom. Lite soverom til høyre i gang er alle vegger malt to strøk. Årsak 1: Endringer og utbedringer er utført etter befaringstidspunktet, og har derfor ikke blitt vurdert eller inspisert av bygnings sakkyndig i denne rapporten. TGIU

Det er knirk, små fuktsveller i skjøter og slitemerker på parkettgulvene. Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier bruksslitasje som ofte oppstår over tid, spesielt i eldre boliger med mye trafikk i gangarealer og oppholdsrom.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

#### Nr. 1

Risiko: Det er en risiko for at utførte tiltak ikke er utført i henhold til gjeldende krav og standarder.

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

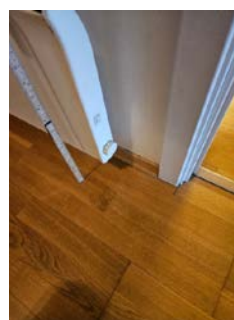
Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurderes at endringer/utbedringer nevnt over vurderes nærmere ved en eventuell senere befaring, slik at man får en fullgod kontroll av endringer/utbedringer.

#### Nr. 2

Risiko: Det kan gi en økt risiko for at knirken kan forverres dersom forholdene ikke utbedres, og kan føre til økt slitasje på skjøter og låsesystemer i gulvet.

Konsekvens: Vedvarende tørrknirk kan redusere komforten og den opplevde kvaliteten på gulvet, og det kan bli nødvendig med utbedring eller utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å få vurdert tørrknirken av fagperson med bygningsfaglig kompetanse for å avklare årsak, utvikling og eventuelt behov for tiltak.



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendig er det golv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport



## Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

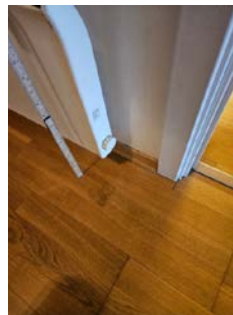
Etasjeskille er ikke vurdert eller satt tilstandsgrad på da det ikke er et krav i Avhendingsloven..

Årsak: 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 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er små merker og hakk på nedre del av karm - og dørlister stedvis i boligen.

Årsak: Forholdet har karakter som tilsier slitasje som vurderes som kosmetisk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Videre påføring av skader kan føre til økt nedbrytning av materialer på overflaten

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring og vedlikehold av døren.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold og behandling av døren.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. 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

# Tilstandsrapport

## 🔧 TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:

Det er sprekke og bom i fliser over badedør.

Årsak 1: Sprekkdannelser og bom i fliser har karakter som er forenlig med bevegelser i grunnen og dårlig vedheft.

Veggfliser har bruksslitasje, det er noen hull etter gamle veggfester og fliser har passert mer enn sin forventede levetid.

Årsak 2: Veggfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Andre tiltak:

Nr. 1

Risiko: Videre bevegelser kan føre til økt sprekkdannelse og påvirkning av konstruksjonens stabilitet.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for tiltak for å utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke veggkonstruksjonen og etasjeskillet nærmere ved åpning eller fuktmåling, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.

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

## 🔧 TG 2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til dørterskel og frem til sluket i dusjsjonen.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det er bom under fliser i dusjsjonen.

Årsak 1: Forholdet har en karakter som tilsier dårlig vedheft under fliser i dusjsjonen.

Fliser på gulv har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid og har alder- og bruksslitasje.

Årsak 1: Gulvfliser har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Det registreres ikke tilfredsstillende fall på gulv. Store deler av gulvet mellom dørterskel og frem til vaskemaskinen er mer eller mindre i vater. Årsak 3: Forholdet har karakter som tilsier at det ikke ble utført tilstrekkelig fall på gulvet ved oppføringstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nr. 1

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.

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.

Nr. 3

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.

# Tilstandsrapport



Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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.

#### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig mansjett under klemringen i sluket.

Årsak 1: Det kan imidlertid ikke utelukkes at det finnes en underliggende banemembran, selv om denne ikke er synlig ved inspeksjon. Dette gjør det utfordrende å vurdere tettheten og funksjonen til slukløsningen uten nærmere undersøkelser.

Membranen på våtrommet har passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

Årsak 2: Membranen har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

#### Konsekvens/tiltak

Nr. 1

Risiko: Dette gir økt risiko usikkerhet rundt tettheten og tilstanden på mansjetten eller om det mansjett.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke sluket ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

Nr. 2

Risiko: Dette kan gi en økt risiko for svekket fuktsikring.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av membranen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke membranen ytterligere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuelt utbedring.

ETASJE > BAD

**TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, 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.



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Ventilasjonsanlegget er kun visuelt inspisert og hjemmelshaver melder ingen avvik.



## ETASJE > BAD

### ! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

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

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

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

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

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

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

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

Kjøkkeninnredning vurderes å ha alder- og bruksslitasje, det er små slitemerker og det har gulnet i skapskrogene, frontene og på overflaten. Årsak: Forholdet har karakter som tilsier daglig bruk og kjøkkenets alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Hakk og merke kan gi risiko for redusert kvalitet og levetid på materialenes overflater.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring av skadede overflater eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere vedlikehold eller utskiftning.

### ETASJE > KJØKKEN

#### TO 2 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har passert sin forventede levetid og har behov for rens og har noe redusert avtrekk.

Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi økt risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskiftning.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 1 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast. 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.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

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

## TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren og det mekanisk anlegget har passert sin forventede levetid og har behov for rens og det er noe redusert avtrekk. Årsak: Forholdet har en karakter som tilsier daglig bruk og alder på ventilasjonen

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Risiko: Det kan gi økt risiko for redusert innemiljøkvalitet og feil ved ventilasjonen.

Konsekvens: Forholdet kan medføre til behov for utbedring eller utskifting.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å undersøke avtrekkskanalen nærmere, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for utbedring.



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. OSO varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberederen er passert mer enn halvparten av sin forventede levetid.

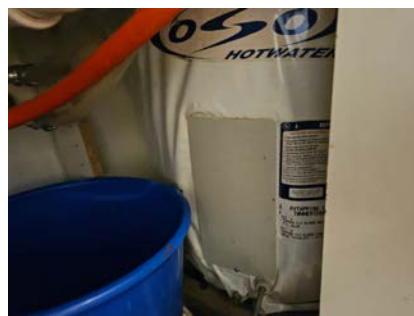
Årsak: Varmtvannsbereder har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

### Konsekvens/tiltak

Risiko: Dette kan gi økt risiko for driftsproblemer eller lekkasje.

Konsekvens: Forholdet kan medføre behov for utbedring eller utskifting av berederen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å vurdere service av bereder, utført av fagperson, for å avklare omfang og behov for eventuell utbedring.



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

*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 bygningsakkyndig 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  
- 8 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.  
**2006 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?  
**Ukjent**  
**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 Selger 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 Selger melder ingen avvik.**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og 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?  
**Ja Da selger ikke fremligger samsvarserklæring eller dokumentasjon på utført el-kontroll anbefales det at det utføres en utvidet el-kontroll av boliginstallasjon av en registrert elektroinstallatør.**

## Generell kommentar

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

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

# 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 sløkkeutstyr 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).

Hjemmelshaver opplyser om at nytt brannslukningsapparat er anskaffet står på gulv i gang, opp til ny eier hvor de vil ha det lokalisert.

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 en 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.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	79	4		83	7
<b>SUM</b>	<b>79</b>	<b>4</b>			<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>83</b>				

### Romfordeling

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

#### Kommentar

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

BRA-i: 79 m<sup>2</sup>

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, kjøkken, bad, bod, soverom 2 og stue.

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

Underetasje: Sportsbod i felles bodareal.

BRA-b: 0 m<sup>2</sup>.

Sum BRA: 83 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Entré/gang, soverom 1, kjøkken, bad, bod, soverom 2 og stue.

Underetasje: Sportsbod i felles bodareal.

TBA: 7 m<sup>2</sup>.

1.etasje: Markterrasse.

Målt takhøyde 2.41 m.

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 ferdigstilling, vil kunne avvike fra arealopplysninger som er basert på byggetegninger.

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

Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

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

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

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

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

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er framlagt 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
19.3.2026	August Magnus Jon Petter Kvernevik	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	124	45		0	5200.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

#### Adresse

Nøtteskrikevegen 2E

#### Hjemmelshaver

Melbygården Borettslag

### Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
987842644			Kvernevik Inger Berit

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

4

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Nøtteskrikevegen 2E ligger i ett borettslag i Nannestad.

### 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 parkeringkjeller.

### Tinglyste/andre forhold

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

### Parkering

1 skt. biloppstillingsplass nr. 104 i felles parkeringkjeller. Biloppstillingsplass er ikke oppmålt eller vurdert med tilstandsgrad fordi den regnes som en del av sameiets felles bygningsmasse. Det betyr at biloppstillingsplass 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.

### Byggemåte

Boligblokk oppført i 2006, leiligheten ligger i 1.etasje. Støpt fundament til grunn med grunnmur i støpt betong, yttertak tekket med metallplater, yttervegger forblendet med trepanel, armertbetong i etasjeskiller og innervegger oppført i betong/gips med varierende overflater. Felles trappegang, med heis og felles parkeringskjeller.

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

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.

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.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	19.03.2026	Plantegning er utarbeidet av Takst & Malermester A.Magnus AS	Gjennomgått		Ja
Forretningsførerinfo	19.03.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	19.03.2026	Innhentet dokumenter fra megler	Gjennomgått		Nei
Egenerklærings skjema	19.03.2026	Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.04.2026	
2	13.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

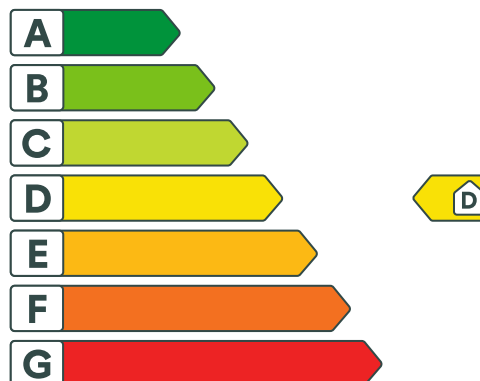
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

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



Adresse <b>Nøtteskrikevegen 2E, 2032 MAURA</b>	
Dato for energimerking <b>14.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-281266</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>19214591</b>
Gårdsnummer <b>124</b>	Bruksnummer <b>45</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>2006</b>	Bygningstype <b>Rekkehus</b>
Bruksareal <b>80,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>80,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>5</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Balansert ventilasjon</b>	



## Energi

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

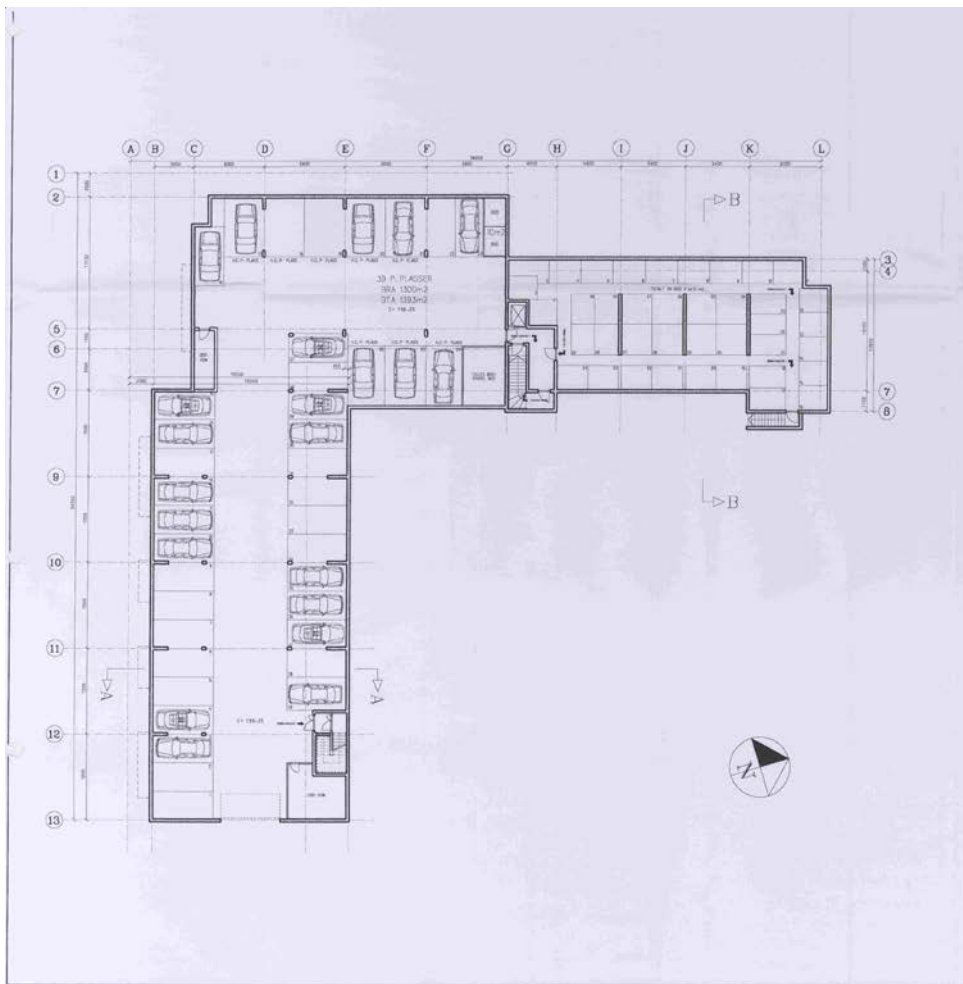
### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**207,94 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**244,70 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**19 576 kWh**



REV. 1	23.11.05	YT	UT TENDING
A	23.11.05	YT	UT ENDRINGER
B	15.02.07	KAJU	3DV. ENDINGER
C	08.03.07	KAJU	3DV. ENDINGER
D	23.05.07	KAJU	3DV. ENDINGER
E	17.05.07	KAJU	REV. FOR RAMME SKENES
F	20.11.04	KAJU	REV. PLANERING FOR PARKERING OG BODER
G	21.01.05	KAJU	REV. FOR BEYDRETT RAMMENAD

PROJEKTERENS	SKALA / MÅLSTOKK	REV. INDEX	TEKNIKNOM. 1
A	1:200	G	A9845D100

Gnr. 124 Bnr. 45 m.fl.  
MELBYGÅRDEN



TOT. ENTREPRENDR	SYDDEBERG	TELF.:	FAX:
ARKITEKT	MEINICH ARKITEKTER AS	TELF.:	FAX:
RÅDG. / ING. / BYGG		TELF.:	FAX:

TEKNIKNOM. 1 / TITTEL:  
**PLAN KJELLER**

PROJEKTRIV	TEGNER	AVS. DATO	TEKNIKNOM. 1
9845	18.01.05	23.11.05	REV. INDEX

PROJEKTERENS	SKALA / MÅLSTOKK	REV. INDEX	TEKNIKNOM. 1
A	1:200	G	A9845D100


 Sivilarkitekt MNA  
**MEINICH ARKITEKTER A/S**  
 Briskebyveien 74  
 N-0259 Oslo  
 Tlf: 22 54 24 00  
 Fax: 22 54 24 01





REV. 1	21.07.05	KL. 01	REV. FOR REVIDERT RAMMERKNAD / DEL. ENDREDELSE
REV. 2	21.07.05	KL. 01	REV. FOR REVIDERT RAMMERKNAD
REV. 3	11.05.07	KL. 01	RAMMERKNAD
REV. 4	DATO	NO. / FUNK.	TEKST

PROSJEKTETASKE	SKALA / MÅLSTOKK	REV. / INDEK	TEKNINGNR. 1
A	1:200	C	A9845.D132

Gnr. 124 Bnr. 45 m.fl.  
MELBYGÅRDEN



TOT. ENTREPRENØR	BYGGESKIRME	ARKITEKT	RÅDG. / IND. / BYGG	MEINICH ARKITEKTER AS	TELF 1	TELF 2	TELF 3	FAX1	FAX2	FAX3

TEKNINGNR. / TITTEL  
**FASADE NORD OG VEST**

PROSJEKTNR.	REV.	DATO	PERIODER	TEKNINGSTAVEL
9845	KL. 01	21.07.05		REVIDERT RAMMERKNAD
UNDEK. AGS. / TEGNING / NO. / TITTEL / NUMMER				

PROSJEKTETASKE	SKALA / MÅLSTOKK	REV. / INDEK	TEKNINGNR. 1
A	1:200	C	A9845.D132

**profier**

Sivilarkitekt MNAL  
**MEINICH ARKITEKTER A.S**  
 Bråkebyveien 74  
 N-2259 Oslo  
 Tlf: 22 54 24 00  
 Fax: 22 54 24 01



<p>PROJEKT: MELBYGÅRDEN          PLAN: 1. E.TG. / UTMOMHUSPLAN          DATUM: 2014-05-20          SKALA: 1:200          ARKIV: 9845</p>			
BYGGESKISSE	BYG. 1. E.TG. / UTMOMHUSPLAN	BYG. 1. E.TG. / UTMOMHUSPLAN	BYGGESKISSE
A	1:200	D	A9845D101
<p>Gnr. 124 Bnr. 45 m.fl.  <b>MELBYGÅRDEN</b></p>			
<p>RAMMESØKNAD</p>			
<p>BYGGESKISSE: PLAN 1. E.TG. / UTMOMHUSPLAN          BYGGESKISSE: PLAN 1. E.TG. / UTMOMHUSPLAN          BYGGESKISSE: PLAN 1. E.TG. / UTMOMHUSPLAN          BYGGESKISSE: PLAN 1. E.TG. / UTMOMHUSPLAN</p>			
<p>BYGGESKISSE: PLAN 1. E.TG. / UTMOMHUSPLAN</p>			
<p><b>PLAN 1. E.TG. / UTMOMHUSPLAN</b></p>			
BYGGESKISSE	BYG. 1. E.TG. / UTMOMHUSPLAN	BYGGESKISSE	BYGGESKISSE
9845	1:200	D	A9845D101
<p><b>profier</b></p>			
<p>Byrådsleder: SIVIL          MENSCHLICH ARCHITEKTEN A/S          Bredbyvej 74          4200 Slagelse          Tlf: 52 54 24 00          Fax: 52 54 24 01</p>			





1	27.07.05	KA.FJ	REV. FOR REVIDERT HAMMERKNAD P. 304, ENDRING
2	27.07.05	KA.FJ	REV. FOR REVIDERT HAMMERKNAD
3	26.11.04	KA.FJ	REV. PLANERING FOR 133.04.15 TYP. C OG E
4	17.08.01	KA.FJ	HAMMERKNAD
REV. I SWITZ	INTE MOD. I SWITZ	KOM	TEXT. I

PROJEKTERENS	SKALA / VALGTOGN	REV./NOEK	TEGNINGSNØY
A	1:200	D	A9845D103

Gnr. 124 Bnr. 45 m.fl.  
MELBYGÅRDEN

ENTREPRENDR	BYGGESKISSE	ARKITEKT	NÆRS. ING. BYGG	MEINICH ARKITEKTER AS	TELF. 22542400	FAX 22542401	TELF.	FAX
-------------	-------------	----------	-----------------	-----------------------	----------------	--------------	-------	-----

TEGNINGSNØY / TITTEL

PLAN 3. ETG.

PROJEKTNR.	BYGNETY	BYGNETY	BYGNETY	BYGNETY	BYGNETY	BYGNETY	BYGNETY	BYGNETY
9845	21.01.05	21.11.05	21.11.05	21.11.05	21.11.05	21.11.05	21.11.05	21.11.05

PROJEKTERENS	SKALA / VALGTOGN	REV./NOEK	TEGNINGSNØY
A	1:200	D	A9845D103

**profier**

Sivilarkitekt MNA  
**MEINICH ARKITEKTER A.S**  
 Skarabryggen 74  
 N-0250 Oslo  
 Tlf: 22 54 24 00  
 Fax: 22 54 24 01



PROJEKTNUMMER		SÅLVS. / MELDINGSNØR		BYGGSAGNENR.	
A	1:100	B	A9845.D150		

Gnr. 124 Bnr. 45 m.fl.  
MELBYGÅRDEN

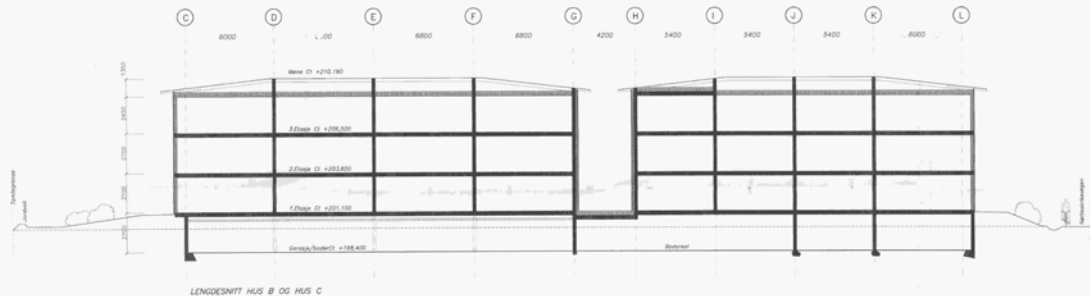
*RAMMESØKNAD*

TEK. ENDRINGSPLAN TLF. FAX  
BYGGESØKNAD TLF. FAX  
ARBEIDSTEGNING TLF. 22542400 FAXI 22542401  
MÅLSTAV: 1:500

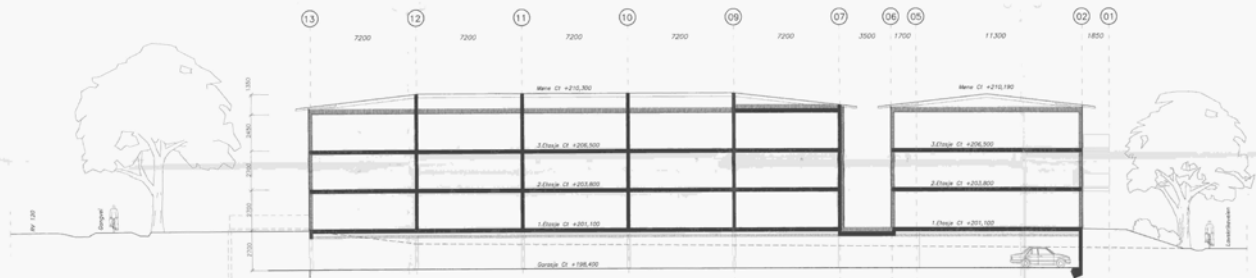
SNITTNUMMER / TITTEL  
TVERR SNITT

PROJEKTNUMMER	SNITT	BYGGSAGNENR.	BYGGESAGNENR.
9845	A	1:100	B
PROJEKTNUMMER	SÅLVS. / MELDINGSNØR	BYGGESAGNENR.	BYGGESAGNENR.
A	1:100	B	A9845.D150

**profier**  
 Selskabet M&A  
 M&A ARKITEKTER A/S  
 Industrivej 74  
 1432 SPØDANG  
 Tlf: 22 54 24 00  
 Fax: 22 54 24 01



LENGDESNIIT HUS B OG HUS C



LENGDESNIIT HUS A OG TVÆRSNIIT HUS B

2005-048	G. & P. prof. ark. G. & P. prof. ark. 1234 567 8901 2345 678 9012	ark. Bjarne Erik Andersen 134/45 160308 ark. 1:1.150 048-1006 G&P arkitektfirmaet as G. & P. prof. ark. 1234 567 8901 2345 678 9012
	MELLEPÅRDELEN - 2032 MAURA LENGDESNIIT HUS A-C	
	134/45 160308 ark. 1:1.150 048-1006 G&P arkitektfirmaet as G. & P. prof. ark. 1234 567 8901 2345 678 9012	
	134/45 160308 ark. 1:1.150 048-1006 G&P arkitektfirmaet as G. & P. prof. ark. 1234 567 8901 2345 678 9012	



# 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

Jon Petter Kvernevik

---

## Boligen

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

Nøtteskrikevegen 2E

2032 MAURA

3238-124/45/0/0



## 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.

# Nabolagsprofil

Nøtteskrikevegen 2E - Nabolaget Holkebylia/Kopperudmoen - vurdert av 83 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Nøtteskrikevegen Linje 413, 420, 446	3 min 0.2 km
Dal stasjon Linje R13	13 min 10.7 km
Oslo Gardermoen	17 min

## Skoler

Maura skole (1-7 kl.) 490 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 587 elever, 23 klasser	8 min 5 km
Nannestad videregående skole 950 elever	8 min 4.3 km
Jessheim videregående skole 1150 elever, 63 klasser	21 min 16.4 km

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Naboskapet

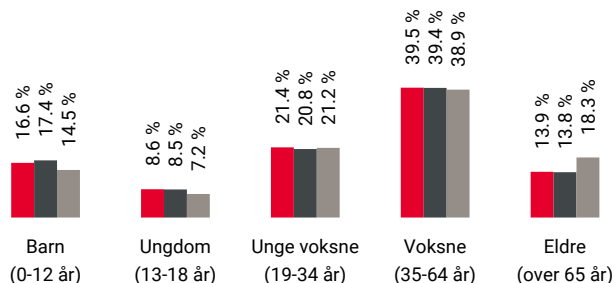
Godt vennskap 74/100



## Kvalitet på skolene

Bra 68/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Solheim barnehage AI (1-5 år) 66 barn	7 min 0.6 km
Breenenga Fus barnehage (1-5 år) 85 barn	10 min 0.9 km
Maura barnehage (1-5 år) 76 barn	15 min 1.3 km

## Dagligvare

Kiwi Maura	2 min
Coop Extra Bjerke PostNord	4 min 0.3 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Støynivået

Lite støynivå 90/100



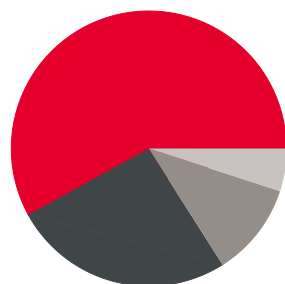
### Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

	Maura skole	17 min	
	Aktivitetshall, ballspill	1.3 km	
	Måltrostveien nærmiljøanlegg - Ball...	18 min	
	Ballspill	1.6 km	
	EVO Nannestad	8 min	
	Nannestad Trim & Helse	8 min	

## Boligmasse



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

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

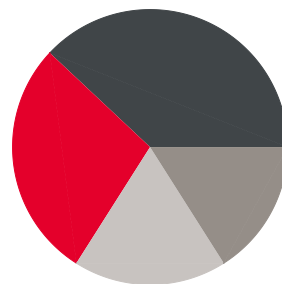
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Nannestad Torg	7 min	
	Maura Apotek	3 min	

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

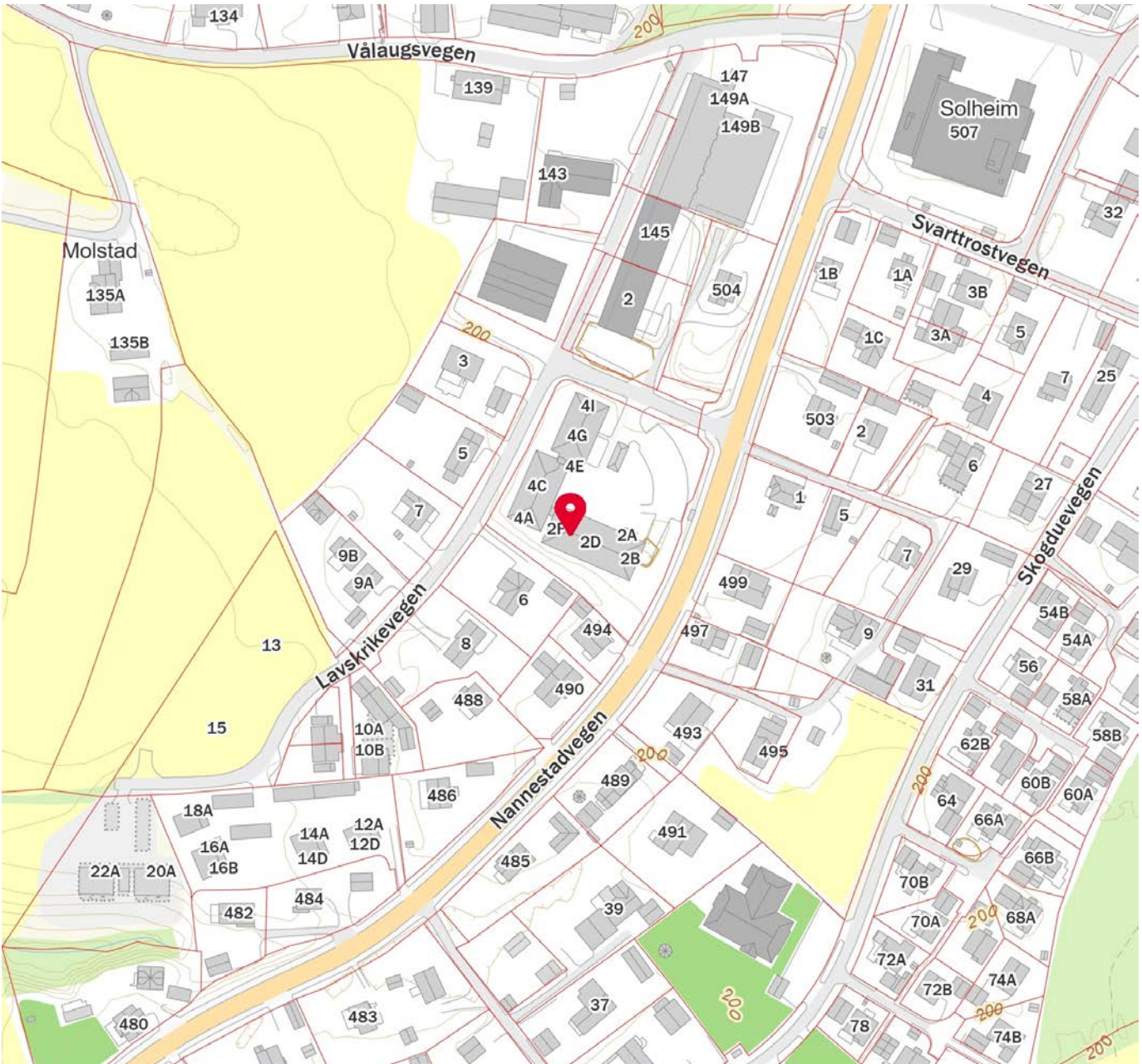
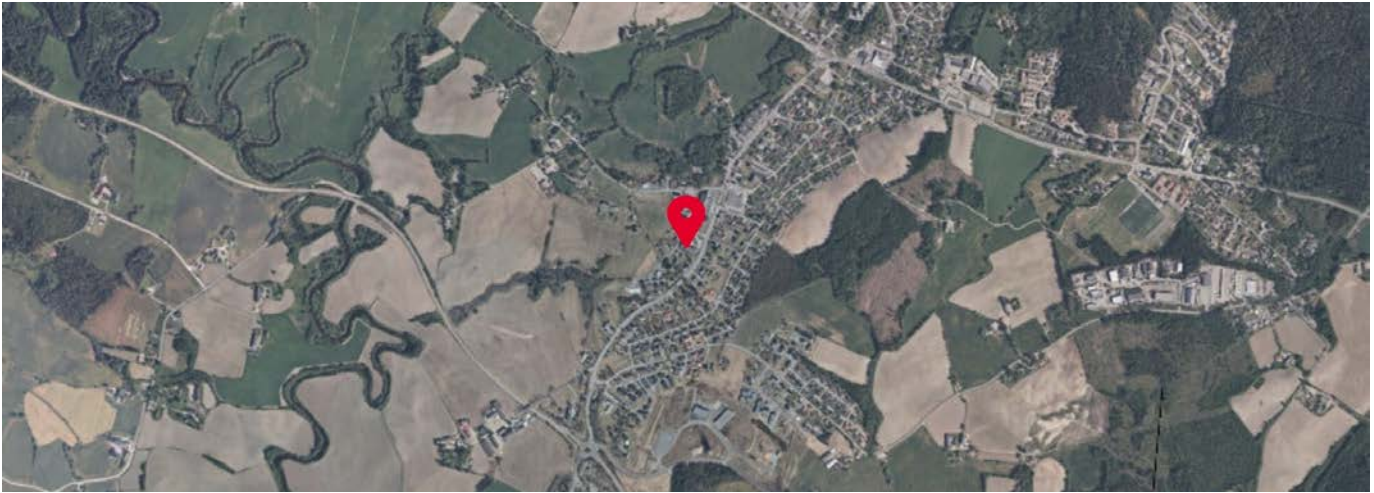



0% 43%

- Holkebylia/Kopperudmoen
- Maura
- Norge

## Sivilstand

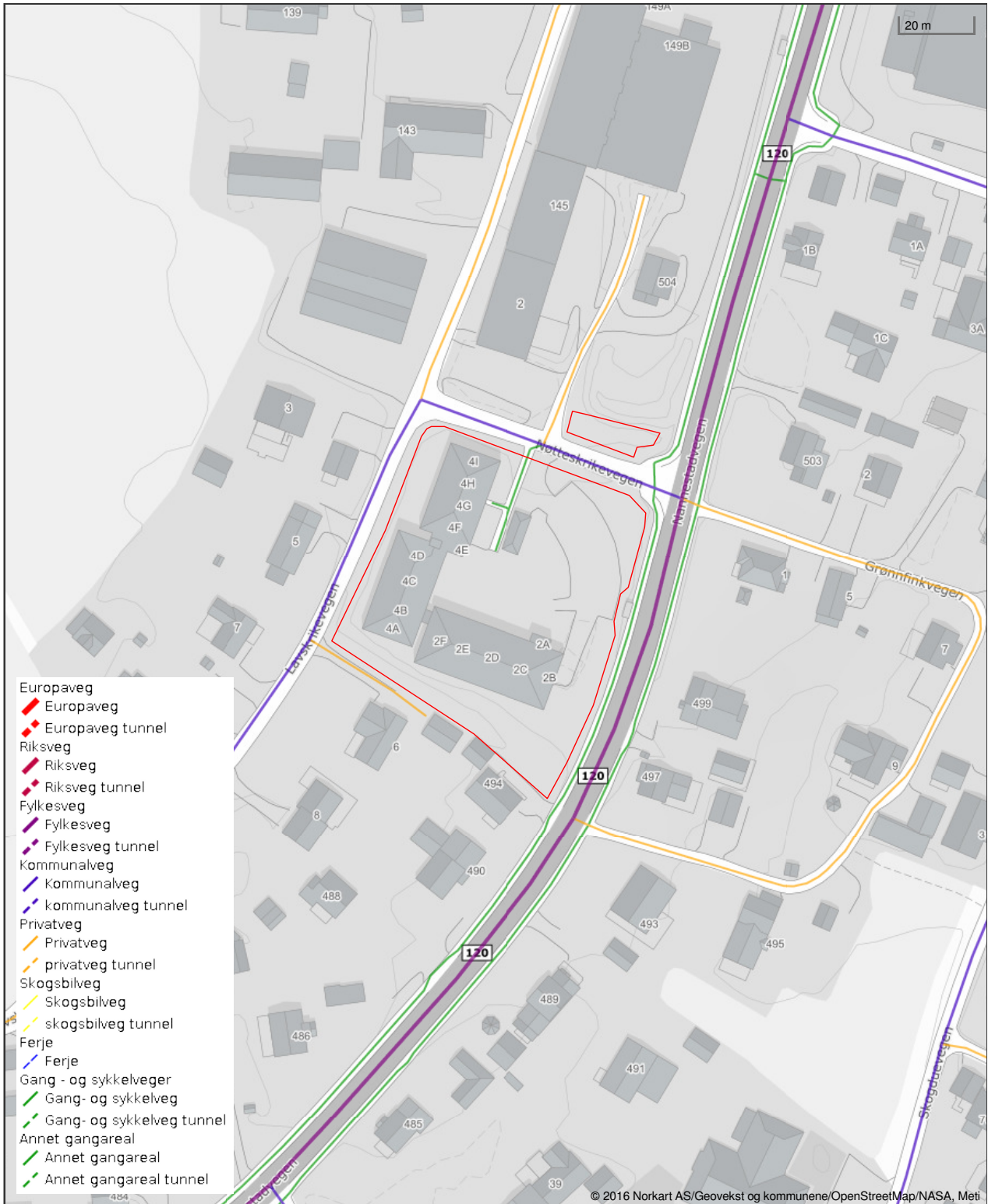
		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



# Vegstatuskart for eiendom 3238 - 124/45//



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



NANNESTAD KOMMUNE

## FERDIGATTEST

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni  
1985 § 99 nr. 1

		<b>Vår ref. : LEE 01/01014-047</b>	
<b>Ansvarlig søker (navn,adresse):</b> Ø M Fjeld AS Postboks G 2051 JESSHEIM		<b>Tiltakshaver (navn, adresse):</b> Profier AS Postboks 485 1373 ASKER	
<b>Ferdigattest er gitt for:</b>			
<b>Eiendom/adresse:</b> Melbygården, Nøtteskrikevegen 2 og 4, 2032 Maura		<b>Gnr./ Bnr./ Festenr.:</b> 124/45	
<b>Spesifikasjon:</b>			
Tiltakets/byggets art: OPPFØRING AV LEILIGHETER			
<b>Vedtaket fattet av:</b> BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD		<b>Vedtaks dato:</b> 03.03.2005 20.04.2005 18.05.2006	<b>Saksnr.</b> 0026/05 0051/05 0074/06
<b>Dato sluttkontroll</b> 04.07.2006	<b>Kontrollansvarlig</b> Ø M Fjeld AS v/Per Arne Wolden		
<b>MERKNADER</b>	Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.		
	Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl § 93).		
<b>Saksbehandler: Egil Engelstad</b>			
<b>Underskrift</b>			
<b>Sted:</b> Nannestad	<b>Dato:</b> 12.07.2006	<b>Stempel/underskrift</b>  Egil Engelstad overingeniør	
<b>Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter</b>			



0 0 3 3 N / 4019

geometri

124/45/0/0 Ferdigattest

Nannestad kommune



		Vår ref. : LEE 01/01014 - 044	
Ansvarlig søker (navn,adresse): Ø M Fjeld AS Postboks G 2051 JESSHEIM		Tiltakshaver (navn, adresse): Profier AS Postboks 485 1373 ASKER	
<b>Midlertidig brukstillatelse er gitt for:</b>			
Eiendom/adresse: Melbygården, Nøtteskrikevegen 2 og 4, 2032 Maura		Gnr. / Bnr./ Festenr.: 124/45	
<b>Spesifikasjon:</b>			
Tiltakets/byggets art: OPPFØRING AV LEILIGHETER			
Vedtaket fattet av: BYGNINGSSJEFEN I NANNESTAD		Vedtaks dato: 03.03.2005 20.04.2005	Saksnr. : 0026/05 0051/05
Anmodning om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er mottatt her 12.05.2006. Under forutsetning at arbeidene er utført i henhold til tillatelse og plan- og bygningsloven med underliggende regelverk gis det i henhold til plan- og bygningslovens § 99 midlertidig brukstillatelse for ovennevnte arbeider.			
<input checked="" type="checkbox"/> Brukstillatelsen gjelder leiligheter, parkeringskjeller og uteareal			
<b>MERKNADER</b>	<b>Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført</b>		
	Følgende mangler framgår av anmodningen. <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Oppføring av søppelhus</li> <li>➤ Div. tilsåing og asfaltering</li> <li>➤ Div etterarbeid og belistning</li> <li>➤ Brannmaling på stålsøyler i svalgang</li> <li>➤ Div. dører og porter</li> <li>➤ Utbedring av kryss Rv120/Nøtteskrikevegen</li> <li>➤ Sluttrapport vedr. avfallsbehandling</li> </ul> <p>Ferdigattest utstedes mot dokumentasjon på at arbeidet er ferdigstilt.</p>		
Saksbehandler: Egil Engelstad			
Underskrift			
Sted	Dato	Stempel/underskrift	
Nannestad	18.05.2006	 Egil Engelstad overingeniør	
Ansvarlig søker sender kopi til øvrige berørte parter			

# Ferdigmelding

Kommunens saksnr. Side  
1 av 1

<b>Gjelder</b>	Gnr. 124	Bnr. 45	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
<b>Eiendom/byggested</b>	Adresse Melbygården, Notteskrikeveien 2			Postnr. 2032	Poststed MAURA	01/01014

NAVVESTAD KOMMUNE  
12 MAI 2006  
GB 124/45  
L42  
LEE

**Det anmodes om**

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

**Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse**

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.07.2006

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for  
*Leiligheiter, garasjehuskjeller, og utleareal*

**Gjenstående arbeider**

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
<i>Søppelkass</i>	<i>1/6-06</i>	

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest: 01.07.2006

**Energiforsyning**

<b>Oppvarming</b>	<b>Energikilde</b>	<input type="checkbox"/> Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) <input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) <input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet <input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel <input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.) <input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Varmepumpe <input type="checkbox"/> Gass <input type="checkbox"/> Fjernvarme <input type="checkbox"/> Annen

**Vedlegg (gjelder kun søknad)**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	1 - 3	<input checked="" type="checkbox"/>

**Underskrift**

**Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver**

Foretak/Tiltakshaver  
Ø M Fjeld AS

Dato: 11/5-06 Underskrift: *Per-Arne Wolden*

Gjentas med blokkbokstaver  
PER-ARNE WOLDEN

# Ferdigmelding

Kommunens saksnr. Side  
1 av 1

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr. 124	Bnr. 45	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
Adresse Melbygården, Notteskrikeveien 2				Postnr. 2032	Poststed MAURA	

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

**NANNESTAD KOMMUNE**

Artsaksnr. 01/01014 Dok.nr. 046

07 JUL 2006

Ark.kode: B 63124/45  
445

Avstemp. LEE

Klassifisering: Gledning

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider		
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

**Energiforsyning**

Oppvarming	Energikilde		Ikke relevant
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme	<input type="checkbox"/>
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen	<input type="checkbox"/>

**Vedlegg (gjelder kun søknad)**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	1 - 2	<input checked="" type="checkbox"/>

**Underskrift**

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver  
Ø M Fjeld AS

Dato 4/7-06 Underskrift 

Gjentas med blokkbokstaver  
Per Arne Wolden

# Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for  
hvert ansvarlig kontrollerende foretak

Til kommune

Nannestad kommune

Teknisk Etat

2030 NANNESTAD

. Kontrollerklæring for PROSJEKTERING sendes inn som et  
vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om  
igangsettingstillatelse

. Kontrollerklæring for UTFØRELSE sendes inn som et vedlegg til  
anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest

## Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	124	45				
Adresse					Postnr.	Poststed
Melbygården, Notteskrikeveien 2					2032	MAURA

## Foretak

Foretak				Organisasjonsnr.	
Ø.M. Fjeld AS				911669668	
Adresse			Postnr.	Poststed	
Industriveien 23			2050	Jessheim	
Telefon	Telefaks	Kontaktperson		Mobiltelefon	
63 94 05 00	63 94 05 01	Per Arne Wolden		959 83 608	

## Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

~~NSK~~

SØK, KL 2, PRO KL 2, KPE 2, UTF KL 3, KUT KL 3

## Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett og kontrollplan  
av dato \_\_\_\_\_ og kontrollplan for viktige og kritiske områder  
av dato \_\_\_\_\_

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

## Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

## Ansvarlig kontrollerende for utførelse

Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

## Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
4/7-06	<i>Per Arne Wolden</i>	PER ARNE WOLDEN

Eiendom	3238 124/45		
Utskriftsdato	02.03.2026	Antall datasett	4

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.

## 1 Berørte datasett

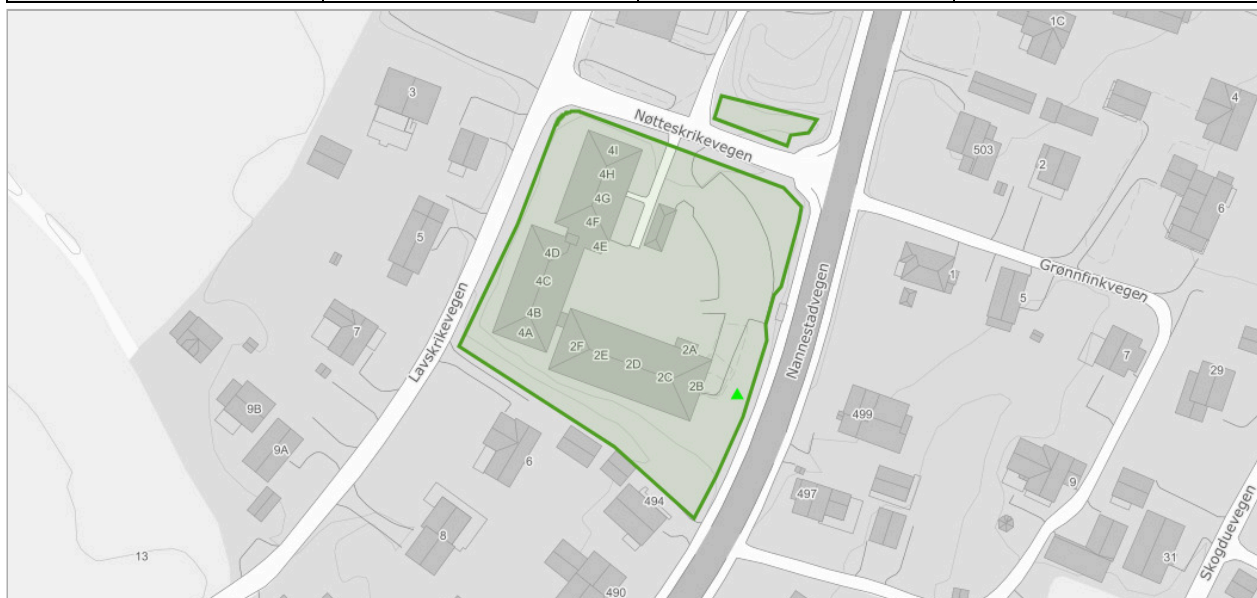
- 1 Kulturminner - SEFRAK

## 3 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 2 Kulturminner - Kulturmiljøer
- 2 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- 2 Kulturminner - Fredete bygninger

## 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 ikkje er freda etter Kulturminnelova. I enkelte kommunar og fylke (t.d Finnmark) er grensa for registrering sett lenger inn på 1900-tallet.

### Tegnforklaring

Sefrakbygninger
▲ Bygning er fjernet

### Objekter

Sefrak ID	Navn	P25 - status
0238-0107-043	BOLIGHUS, SANNUM, MAURA, NANNESTAD	Ruin eller fjernet objekt



# Nannestad kommune

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 Nannestad

**Telefon:** 66105104

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	124	<b>Bruksnr.</b>	45	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Nøtteskrikevegen 2E, 2032 MAURA								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	275 525,37 kr
Renovasjon	138 828,00 kr
Vann	142 861,69 kr
<b>Sum</b>	<b>557 215,06 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløp målt forbruk	25%	1656.5 m3	59.68	1/1	0 %	98 851,64 kr	98 851,64 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	25%	-1453.83 m3	59.68	1/1	0 %	-86 757,30 kr	-86 757,09 kr
Avløp fastgebyr	15%	39 Boenhet	2574.00	1/1	0 %	100 385,96 kr	33 461,99 kr
Avløpsgebyr à konto	15%	3076 m3	59.59	1/1	0 %	183 308,07 kr	61 102,69 kr
Avløp målt forbruk	15%	1656.5 m3	54.90	1/1	0 %	90 943,51 kr	90 943,51 kr
Innbetalt forskudd avløpsgebyr	15%	-1461.79 m3	54.90	1/1	0 %	-80 253,73 kr	-80 253,47 kr
Renovasjon grunngebyr	25%	39 Boenhet	2943.75	1/1	0 %	114 806,25 kr	38 268,75 kr
Restavfall 660 liter	25%	5 stk	9577.59	1/1	0 %	47 887,94 kr	15 962,65 kr
Vann målt forbruk	25%	1656.5 m3	24.73	1/1	0 %	40 956,96 kr	40 956,96 kr
Innbetalt forskudd vann	25%	-1453.83 m3	24.73	1/1	0 %	-35 945,95 kr	-35 945,85 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann fastgebyr	15%	39 Boenhet	1574.40	1/1	0 %	61 401,44 kr	20 467,15 kr
Vanngebyr à konto	15%	3076 m3	29.83	1/1	0 %	91 760,16 kr	30 586,72 kr
Vann målt forbruk	15%	1656.5 m3	22.75	1/1	0 %	37 680,41 kr	37 680,41 kr
Innbetalt forskudd vann	15%	-1461.79 m3	22.75	1/1	0 %	-33 251,34 kr	-33 251,23 kr
Vannmålerleie	15%	1 Måler	533.70	1/1	0 %	533,70 kr	177,90 kr
					<b>Sum</b>	<b>632 307,72 kr</b>	<b>232 252,73 kr</b>

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

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

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:**

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



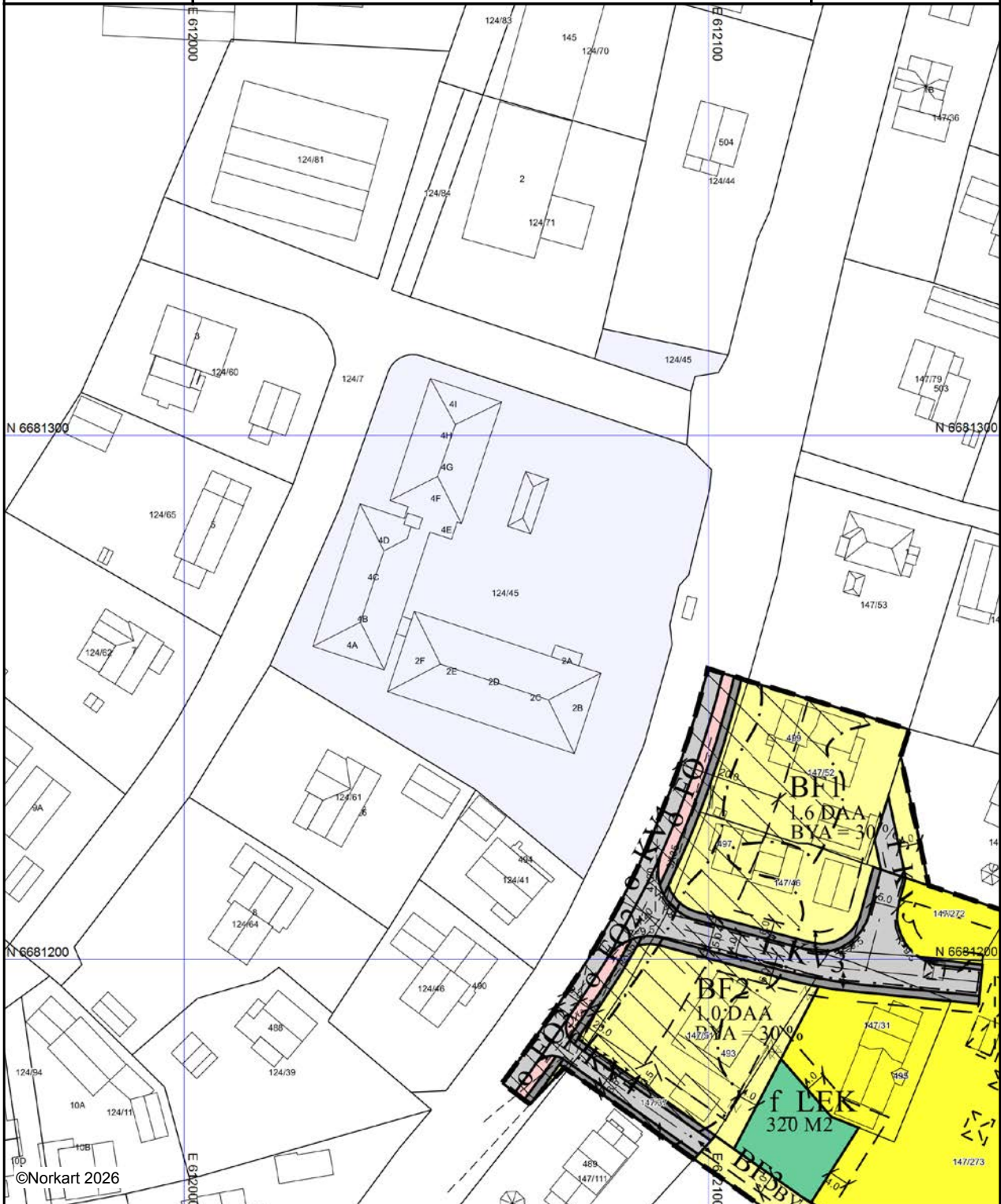
Nannestad kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 124/45  
Adresse: Nøtteskrikevegen 2E  
Utskriftsdato: 02.03.2026  
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
-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Stenging av avkjørsel
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Påskrift plantilbehør



## Nannestad kommune

Utskriftsdato: 03.03.2026

Adresse: Teiealleen 31, 2030 NANNESTAD

Telefon: 66 10 50 00

### Restanser og legalpant

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	124	<b>Bruksnr.</b>	45	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse:</b>	Nøtteskrikevegen 2E, 2032 MAURA								

#### Restanser og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

Det er ingen heftelser på eiendommen.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med	kr .....,-
Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene.	<input checked="" type="checkbox"/>

Beløpet er eksklusiv eventuelle morarenter. Ta kontakt med oss når oppgjørsgdato er satt slik at vi kan beregne skyldig beløp inklusiv morarenter.

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.



# Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	124	<b>Bruksnr.</b>	45	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Nøtteskrikevegen 2E, 2032 MAURA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid
- Bebyggelsesplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2018-2035
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2018-2035
<b>Platype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	14.05.2019
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf">https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 4 465 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Sentrumsformål,Nåværende</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 5 201 m<sup>2</sup></p> <p><b>KPHensynsonenavn</b> H910</p> <p><b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p> <hr/> <p><b>Delareal</b> 736 m<sup>2</sup></p> <p><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende</p>

## Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	KP2023-2040
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2040
<b>Status</b>	Planforslag
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	99-11
<b>Navn</b>	Maura sentrum
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	16.10.2006
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/1532/99-11-E3_Reguleringsbestemmelser%20datert%2020.05.06%20rev.%2017.02.21%2C%20oppdat.%20tittelfelt.pdf">https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/1532/99-11-E3_Reguleringsbestemmelser%20datert%2020.05.06%20rev.%2017.02.21%2C%20oppdat.%20tittelfelt.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 26 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Gang-/sykkelvei
	<b>Delareal</b> 14 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Felles avkjørsel
<b>Delareal</b> 117 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b> Bolig/Forretning/Kontor
	<b>Feltnavn</b> S01
	<b>Delareal</b> 5 044 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b> Bolig/Forretning/Kontor	
<b>Feltnavn</b> S08	

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	09-02
<b>Navn</b>	Sentrumskvartalet, Maura sentrum felt S01
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	20.10.2009
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/433/09-02%20Reguleringsbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/433/09-02%20Reguleringsbestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 118 m <sup>2</sup>
	<b>Formål</b> Bolig/Forretning/Kontor
	<b>Feltnavn</b> S1
<b>Delareal</b> 22 m <sup>2</sup>	<b>Formål</b> Gang-/sykkelvei
	<b>Delareal</b> 17 m <sup>2</sup>
<b>Formål</b> Felles avkjørsel	

<b>Id</b>	99-08
<b>Navn</b>	Melbygården gnr 124 bnr 23, 45, 53, 68 og 85 i Maura sentrum
<b>Plantype</b>	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	06.09.1999
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/177/99-08_Reguleringsbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/177/99-08_Reguleringsbestemmelser.pdf</a>



# Nannestad kommune

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 Nannestad

**Telefon:** 66105104

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

<b>Kommunenr.</b>	3238	<b>Gårdsnr.</b>	124	<b>Bruksnr.</b>	45	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Nøtteskrikevegen 2E, 2032 MAURA								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
29210407	51903	10.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	3313

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



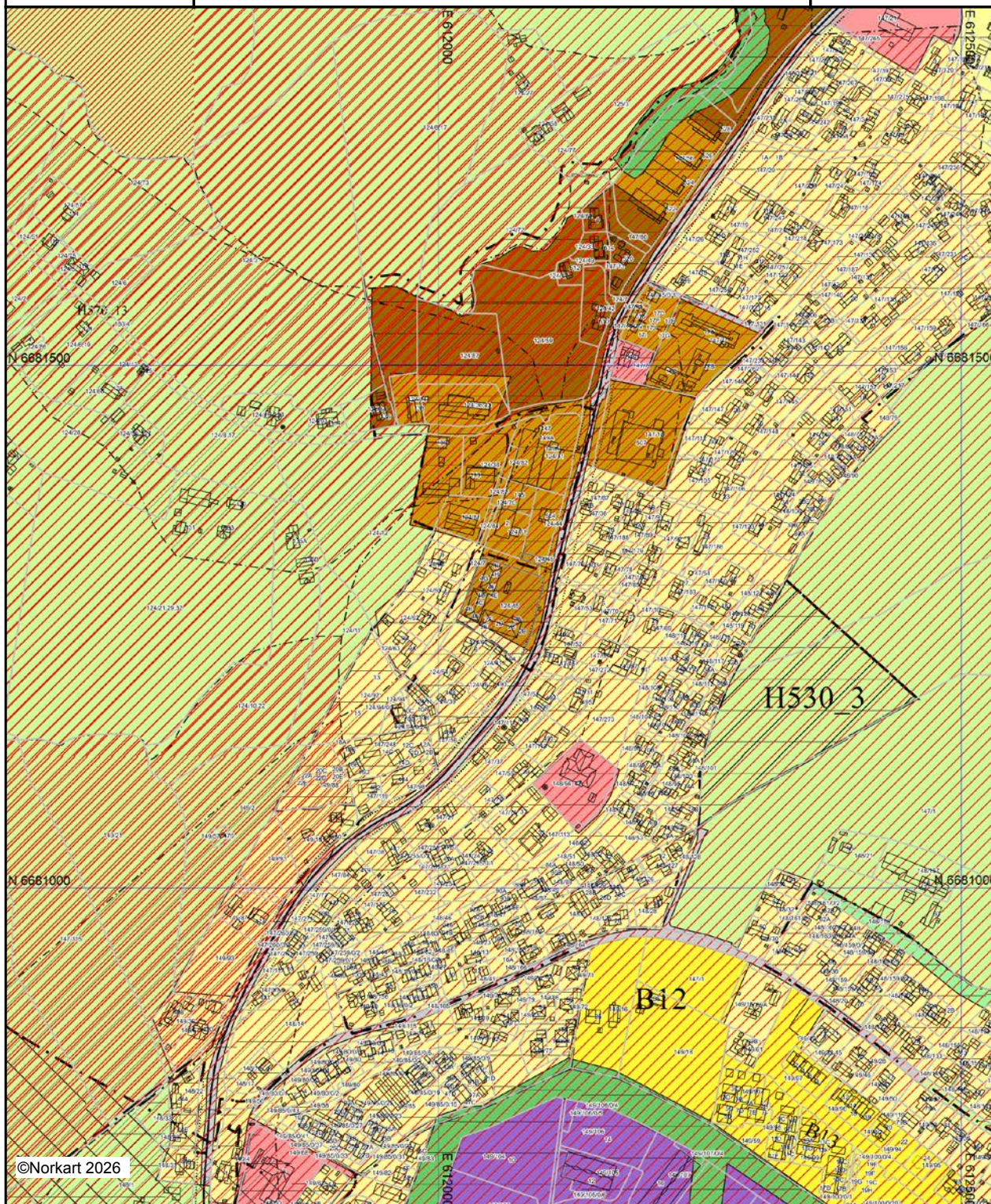
Nannestad kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 124/45  
Adresse: Nøtteskrikevegen 2E  
Dato: 02.03.2026  
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 2008*

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

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

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

# NANNESTAD KOMMUNE

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

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

*Anne Ragnhild Amundsen*  
NANNESTAD KOMMUNE  
ordfører

\*\*\*\*\*

### § 1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

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

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.1. Rekkefølgebestemmelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før tilhørende virksomhet tas i bruk.

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

### **§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER ( B01- B16)**

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

### **§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR SENTRUMSFUNKSJONER (S01-S08)**

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

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

- 4.5. I områdene S04 og S05, S06 og S07 kan oppføres bebyggelse inntil 3 etasjer, i eller innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Max. bebygd areal skal være BYA= 35%. Maks. tomteutnyttelse skal være TU = 65%. Maks. mønehøyde skal være 11 meter.
- 4.6. Bebyggelsen i område S01–S08 skal formes i et tidstypisk formspråk og bør ha sterkt innslag av tre som fasademateriale. Ved nybygg og utvendig oppussing skal fargeplaner innsendes og godkjennes av det faste utvalg for plansaker.
- 4.7. Det skal avsettes min. 25m<sup>2</sup> uteareal pr. bolig i tilknytning til boligene.
- 4.8. Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan for den ubebygde del av tomte.

## **§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING OG INDUSTRI (I01)**

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

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

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

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

## **§ 6 BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNUTTIGE FORMÅL ( A01-A04)**

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

## **§ 7 § 7 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE**

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

## **§ 8 FRIOMRÅDE**

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

## **§ 9 SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING**

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

## **§ 10 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONER**

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

## **§ 11 SPESIALOMRÅDER**

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

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

## **§ 12 FAREOMRÅDE**

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

## **§ 13 FELLESOMRÅDE**

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

## **§ 14 PRIVAT VEG**

14.1. Privat veg P01 opprettholdes som adkomst.



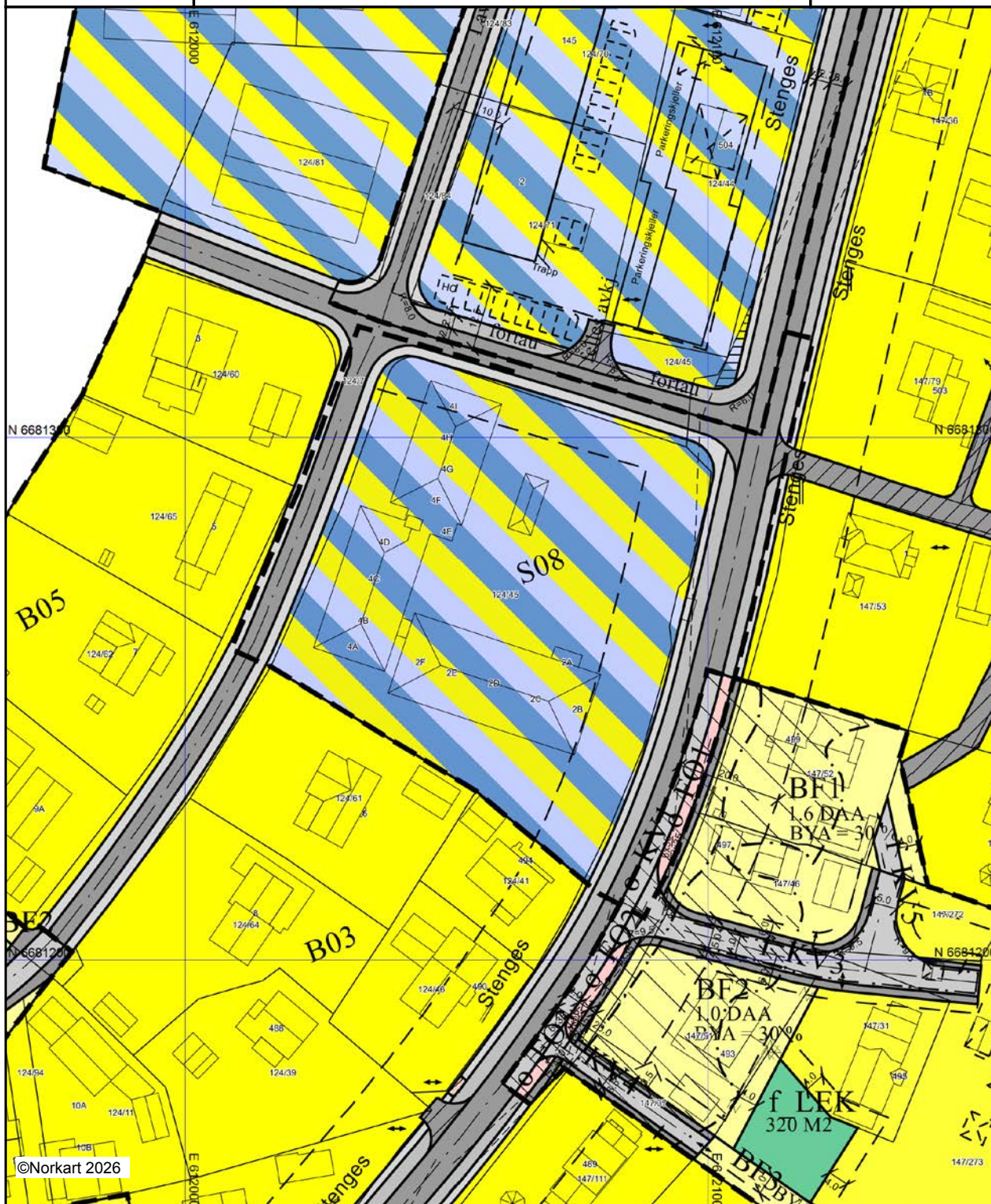
Nannestad kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 124/45  
Adresse: Nøtteskrikevegen 2E  
Dato: 02.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

## Tegnforklaring
























### Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Almennyttig barnehage
-  Offentlige trafikkområder
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles avkjørsel
-  Annet felles areal for flere eiendommer
-  Bolig/Forretning/Kontor
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
-  Renovasjonsanlegg
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Jordbruk
-  Sikringsone - Frisikt
-  Støysone - Rød sone iht. T-1442
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

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



---

# NANNESTAD KOMMUNE

---

## REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR MAURA SENTRUM

**Planen er datert 20.05-06, rev 15.09-06 og 17.02.21**  
**Bestemmelsene er datert 20.05-06, rev 15.09-06 og 17.02.21**

Bestemmelsene vedtatt av Det faste utvalget for plansaker 1. gang 13.06-06  
Bestemmelsene vedtatt av Det faste utvalget for plansaker 2. gang 09.10-06

Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret den 16.10-06:

Endring vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 15.03.21 (sak 21/19)

---

ordfører

\*\*\*\*\*

### § 1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.01 Det regulerte områder er vist med reguleringsgrense på plankartet, merket Maura sentrum, datert 20.05-06

1.02 I planen er det regulert områder til følgende formål:

- Bygeområde  
boliger ( B01- B16)  
sentrumsfunksjoner: bolig/ forretning/ kontor (S01- S08)  
forretning og industri ( I01)  
allmennyttige formål ( A01-A04)
- Offentlige trafikkområder  
Offentlige kjøreveger (V01-V15)  
bussholdeplass  
fortau/ gang- og sykkelveg
- Friområder (F01-F12)
- Spesialområder  
bevaring (bygning A04, B01 og B09)  
frisiktsoner  
friluftsområde (SF01)  
privat veg (P01)  
returpunkt (R01)
- Fareområder

- Fellesområder

Felles adkomstveg (FA01-FA34)

- 1.03 Det faste utvalg for plansaker kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra reguleringsplanen og bestemmelsene.

## § 2 FELLESBESTEMMELSER

### 2.01 Rekkefølgebestemmelse

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

- Bebyggelsesplan

Det skal foreligge vedtatt bebyggelsesplan for delområdet/kvartalet før utbyggingen kan skje. Bebyggelsesplanen skal utarbeides etter Miljøverndepartementets retningslinjer. Det faste utvalg for plansaker kan kreve at det utarbeides modell og/ eller aksionometri- eller perspektivtegninger.

Arkeologiske registreringer skal være gjennomført før bebyggelsesplan kan vedtas.

- Utbyggingsavtale

Det skal foreligge godkjent utbyggingsavtale i tråd med Plan- og bygningslovens § 64, bokstav a – f, før utbygging kan starte.

- Tekniske planer

Det skal utarbeides planer for veg, vann og avløp og overvann i tråd med kommunens bestemmelser og normer, som skal godkjennes av kommunen, før det kan gis rammetillatelse. Overvanns- og avløpsbehandling skal tilfredsstillende krav i EUs vanddirektiv. Tekniske anlegg (adkomstveger, veger, gangveger, vannforsyningsanlegg og avløpsnett) skal være opparbeidet fram til og langs den tomt som skal bebygges (jfr Plan- og bygningslovens § 67). Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge grunnundersøkelse. I områder hvor det er grunn til å tro at det er radon i grunnen, skal det i byggemelding/søknad være redegjort for tilfredsstillende tiltak, f.eks radonsperre.

- Utbyggingsrekkefølge

Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt skal være i tråd med kommunens overordnede boligpolitiske mål nedfelt i kommuneplan og boligbyggeprogram. Før områdene S01 – S08 tillates utbygd, skal det være etablert fortau i tråd med reguleringsplanen langs V01 (rv 120) i hele feltets (kvartalets) lengde på den side der utbyggingen finner sted. Før område S05 og S06 kan utbygges, må krysset mellom V01 (rv 120) og V03 (Gml. Hadelandsveg) bygges. Krysset skal bygges i henhold til byggeplan godkjent av Statens Vegvesen. Utbyggingsrekkefølge, maks antall boligheter og tidspunkt for utbygging av boliger (herunder fradeling av tomter til boligformål) skal være som følger:

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

Felt/område	Maks antall boenheter Alternativ 1 og 2	Utbyggings-tidspunkt Alternativ 1 og 2	Maks antall boenheter Alternativ 3	Utbyggings-tidspunkt Alternativ 3
S01	15	2007-10	15	2007-10
S02	40	2011-14	40	2023-27
S03	60	2015-18	10	2015-18
S04	15	2019-22	15	2019-22
S05	15	2019-22	15	2019-22
S06	30	2019-22	30	2023-27
S07	20	2023-27	20	2027-31
S08	0	(utbygd)	0	(utbygd)
B01 – B16	1/år		1/år	

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

- 2.02 Det faste utvalg for plansaker skal ved behandling av rammesøknad sørge for at bebyggelsen får god form og materialbruk, og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse. Konferer også spesielle krav for hvert byggeområde.
- 2.03 Rikspolitisk bestemmelse om midlertidig etableringsstopp for kjøpesentre skal gjelde innenfor planområdet.
- 2.04 Det faste utvalg for plansaker kan kreve at det innsendte materialet ved rammesøknad skal gjøre rede for den nye bebyggelsens forhold til nærliggende bebyggelse og omgivelser i form av fasadeoppriss, fotomontasje, modell, perspektivtegning e.l.
- 2.05 Det faste utvalg for plansaker kan kreve at det utarbeides utomhusplan som viser opparbeidelse av alle ubebygde arealer. Utearealene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.
- 2.06 Skilt som skal monteres på bygning, skal tilpasses bygningens fasader.
- 2.07 Ved oppføring av ny bebyggelse må støy for boliger eller andre støyømfindtlige virksomheter ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-1442 eller senere vedtatte forskrifter. Evt. støybeskyttelsestiltak skal ferdigstilles før bebyggelsen tas i bruk.
- 2.08 Følgende parkeringsnormer skal legges til grunn dersom ikke andre normer er beskrevet for hvert enkelt formål.
  - 1,5 p-plass hvorav 1 plass i garasje for ett og to roms leilighet
  - 2 p-plasser hvorav 1 plass i garasje for tre roms leiligheter eller større
  - 2 p-plasser hvorav minst 1 i garasje pr. boenhet i småhus
  - 1 p-plass pr. 25 m2 forretninger

- 1 p-plass pr. 45 m<sup>2</sup> kontor
- 1 p-plass pr. 80 m<sup>2</sup> lager/ verksted
- 0,8 p-plass pr. hotellrom
- 0,2 p-plass pr. sete i forsamlingslokaler, kafé o.l.

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

Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før tilhørende virksomhet tas i bruk.

- 2.09 Større trær og karakteristisk vegetasjon kan ikke fjernes uten det faste utvalg for plansakers tillatelse. I forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet må trær beskyttes forsvarlig.
- 2.10 Det tillates ikke oppført gjerder høyere enn 1 meter.
- 2.11 Massehåndtering på de deler av området hvor det evt. er registrert fremmedlistede arter skal foregå etter følgende opplegg, slik at videre spredning unngås:
  - Ved mekanisk nedkapping skal plantene slås langt ned mot bakken, samles i tette sekker/beholdere og brennes. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
  - Ved graving og lokal bruk av massene skal disse legges i deponi på stedet eller benyttes som toppmasse som plen eller skjøttet grasmark. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
  - Ved borttransportering av masser skal disse være tildekket og leveres på godkjent deponi/mottak. Etter bruk og transport skal alt utstyr og kjøretøy rengjøres.

### **§ 3 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER (B01-B17)**

- 3.01 I områdene B01 - B17 kan oppføres frittliggende eneboliger, tomannsboliger eller rekkehus.  
Maks. bebygd areal for hvert område skal være BYA =25 %, inkl. garasje, boder, uthus o.l. Garasje skal ligge 5 m fra eiendomsgrense eller 1 m fra grense hvis den ligger parallelt med offentlig veg.  
Boligeiendommer skal ha adkomst i tråd med planen, og før nye boliger tillates bygd, skal felles adkomstveg være etablert. Felles adkomstveg skal ha bredde 2,5 m + 0,25 m skulder og 1,0 m grøft på hver side (regulert bredde 5,0 m).
- 3.02 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen.
- 3.03 Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer + loft med maks. mønehøyde på 9 meter i henhold til Plan- og bygningslovens § 70. Bebyggelsen skal ha saltak.
- 3.04 Ved søknad om tiltak skal på situasjonsplanen vises plass for en dobbelgarasje pr. boenhet, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen. Ved oppføring av bolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasjen, vises en ekstra oppstillingsplass.

- 3.05 Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende bebyggelse i dimensjon, form og farger, fortrinnsvis i et tidstypisk formspråk.
- 3.06 Dersom bygninger som i dag ligger *utenfor* byggegrensen totalødelegges eller rives, skal ny bebyggelse oppføres *innenfor* byggegrensen.
- 3.07 Bebyggelse innenfor B17 skal utformes i tråd med prinsippene i *Søknad mindre reguleringsendring* og *Støyfaglig utredning* datert 30.11.2020. Følgende framheves:
  - Maks 4 boenheter, som eneboliger i kjede
  - Brukbart uteoppholdsareal på sørsiden av bebyggelsen
  - Støyskjerm rundt uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelsen

#### § 4 BYGGEOMRÅDE FOR SENTRUMSFUNKSJONER (S01-S08)

- 4.01 I område S01 til S08 kan det oppføres forretnings-, kontor-, og boligbebyggelse, gjerne i kombinasjon. Dersom det inngår boliger i kombinerte bygg, må boligdelen være avklart i forhold til § 2.01, utbyggingsrekkefølge og boligbyggeprogram.
- 4.02 Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensen som er vist på plankartet. Der byggeområdene grenser inn til offentlig veg, tillates etablering av parkeringsareal utenfor byggegrensen. Parkeringen må imidlertid ikke legges i frisiktsonene.
- 4.03 I område S01 og S02 skal bebyggelsen langs V01 (rv 120) legges i byggegrensen. Hovedadkomst til evt. forretninger skal orienteres mot V01 (rv 120).
- 4.04 I områdene S01, S02, S03 og S08 kan det oppføres bebyggelse på 4 etasjer. Max. bebygd areal skal være BYA = 35 %. Maks. tomteutnyttelse skal være TU = 65%. Maks. mønehøyde skal være 13 meter. Maks takvinkel skal være 45°.
- 4.05 I områdene S04 og S05, S06 og S07 kan oppføres bebyggelse inntil 3 etasjer, i eller innenfor byggelinjen som er vist på plankartet. Max. bebygd areal skal være BYA= 35 %. Maks. tomteutnyttelse skal være TU = 65%. Maks. mønehøyde skal være 11 meter.
- 4.06 Bebyggelsen i område S01 – S08 skal formes i et tidstypisk formspråk og bør ha sterkt innslag av tre som fasademateriale.  
  
Ved nybygg og utvendig oppussing skal fargeplaner innsendes og godkjennes av det faste utvalg for plansaker.
- 4.08 Det skal avsettes min. 25 m2 uteareal pr. bolig i tilknytning til boligene.
- 4.09 Sammen med søknad om tiltak skal det sendes inn utomhusplan for den ubebygde del av tomta.

## **§ 5 BYGGEOMRÅDE FOR FORRETNING OG INDUSTRI (I01)**

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

Hverdager:                   06.00-18.00: 50 (dBA)  
  18.00-22.00: 45 (dBA)  
Helg og helligdager: 10.00-22.00: 45 (dBA)

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

## **§ 6 BYGGEOMRÅDE FOR ALLMENNUTTIGE FORMÅL (A01, A02 og A04)**

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

## **§ 7 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE**

- 7.01 Offentlig trafikkområde skal opparbeides som vist på plankartet (V01-V15).
- 7.02 For V01 skal utarbeides detaljerte planer for ”Miljøgate”. Planen skal vise løsninger for utforming og opparbeidelse av alle kjøre-, gang- og oppholdsarealer, all ”gatemøblering”, skilting, belysning og beplantning. Fortau skal knyttes til eksisterende gang- og sykkelveg langs fv 528 og rv 120. Eksisterende og nye ledningsanlegg skal legges i bakken.
- 7.03 Det faste utvalget for plansaker kan utarbeide veileder for estetisk utforming og sette krav til utforming og plassering av reklameskilt, benker, lysarmaturer, avfallsdunker og andre elementer som etableres eller plasseres innenfor V01, miljøgata.
- 7.04 Der miljøgata med fortau medfører nærføring til eksisterende bolighus slik at det blir direkte innsyn, kan det etableres skjermingstiltak. Innsynsskjerm eller støyskjerm skal

plasseres i formålsgrensen mellom V01 og tilstøtende boligformål, og skal ikke være høyere enn maks 2,0 m over fortauets plan.

## **§ 8 FRIOMRÅDE**

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

## **§ 9 SPESIALOMRÅDE FOR BEVARING**

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

## **§ 10 SPESIALOMRÅDE FRISIKTSONER**

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

## **§ 11 SPESIALOMRÅDER**

- 11.01 Området SF01 skal opprettholdes som et nærfriluftsområde for barn. Kun skjøtsel som tjener formålet, tillates i området.
- 11.02 Området R01 skal brukes til returpunkt (mottak av glass, klær, metall og lignende). Området skal skjermes med skjermvegg eller skjermbeplantning på tre sider som utformes i samsvar med miljøgatas estetikk. Dette samme gjelder beplantning (plantevalg), belysningsanlegg, skilting og materialbruk.

## **§ 12 FAREOMRÅDE**

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

## **§ 13 FELLESOMRÅDE**

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

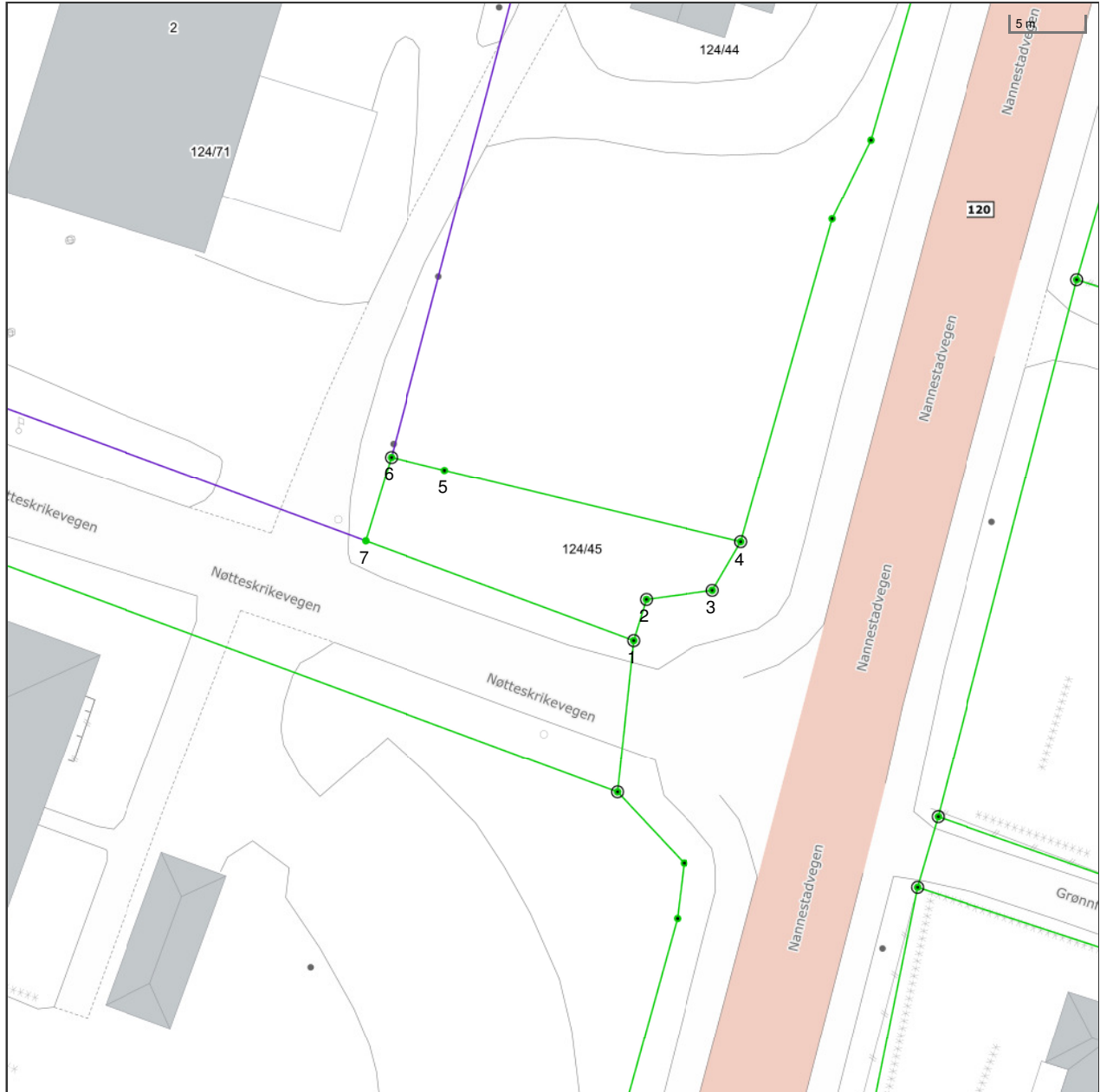
## **§14 PRIVAT VEG**

- 14.01 Privat veg P01 opprettholdes som adkomst.



# Eiendomskart for eiendom 3238 - 124/45//

Teig 1 av 2



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.

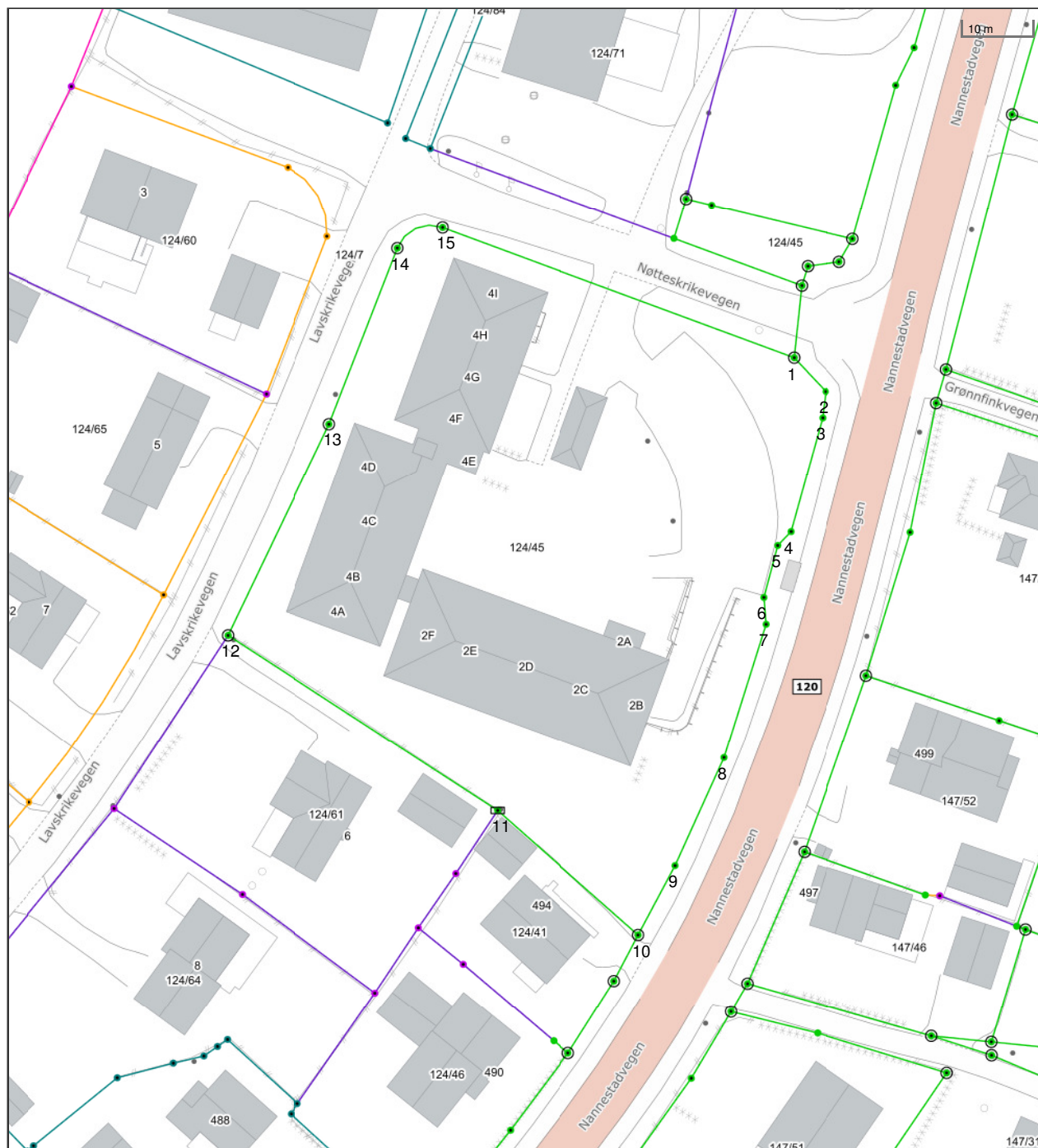
----- Eiendomsgre omtvistet	----- Eiendomsgre lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgre mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgre middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgre nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgre uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 1 av 2

<b>Areal</b>	157,00 m <sup>2</sup>		<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32		<b>Nord</b>	6681316,09	<b>Øst</b>	612089,4	
<b>Grensepunkter</b>							<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>	
1	6681308,47	612096,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,40		
2	6681311,27	612097,46	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,91		
3	6681312,02	612101,94	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,54		
4	6681315,36	612103,76	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,80		
5	6681319,59	612083,51	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,69		
6	6681320,36	612079,85	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,74		
7	6681314,64	612078,29	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	5,93		



## Teig 2 av 2 (hovedteig)



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<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
- - - - - Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

## Teig 2 av 2 (hovedteig)

Areal		5 043,70 m <sup>2</sup>		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6681282,89	Øst	612080,78
Grensepunkter							Grenselinjer (m)		
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius		
1	6681298,18	612095,9	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	53,46			
2	6681293,5	612100,57	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,61			
3	6681289,74	612100,23	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,78			
4	6681273,34	612096,22	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,88			
5	6681271,31	612094,38	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,74			
6	6681263,88	612092,64	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	7,63			
7	6681260,08	612093,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	3,82			
8	6681240,9	612087,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	19,93			
9	6681225,29	612081,19	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	16,90			
10	6681215,25	612076,24	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,19			
11	6681232,36	612055,62	10 cm	Jord (JO)	Rør (54)	26,79			
12	6681256,15	612016,36	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	45,91			
13	6681286,68	612029,88	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	33,39			
14	6681312,04	612038,86	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,90			
15	6681315,18	612045,22	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,89	4,92		

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN  
FOR MELBYGÅRDEN GNR. 124 BNR. 23, 45, 53, 68 OG 85  
I MAURA SENTRUM

Planen er datert 22.06.99

Bestemmelsene er datert 22.06.99, sist revidert etter kommunestyrevedtak den 06.09.99

BESTEMMELSENE VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 06.09.99

  
ordfører

ORDFØRER  
NANNESTAD KOMMUNE

\*\*\*\*\*

§ 1.

Det regulerte område er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2.

Planområdet reguleres til:

Byggeområde for blandet formål boliger / forretning felt A og B.  
Offentlig trafikkområde.

§ 3.

Byggeområde for blandet formål boliger – forretning:

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de på planen viste grenser for bebyggelse.  
Innenfor felt A kan oppføres boligbebyggelse i max 3 etasjer.  
Max tillatt mønehøyde er 11,5 meter over planert terreng.  
Innenfor felt B kan oppføres forretningsbebyggelse i max. 1 etasje.  
Max tillatt utnyttelse for felt A og B samlet er TU = 69 %.

§ 4

Uteoppholdsarealer for boligbebyggelsen skal anlegges innen feltene A og B i hht kommuneplanens normer for sentrumsbebyggelse og må være ferdig opparbeidet før boligene tas i bruk. Det kan oppføres levegger mellom boligenes utearealer i max 1,8 m høyde.

§ 5

Det skal avsettes 1 bilplass pr. bolig i parkeringskjeller under bebyggelsen.  
Det skal avsettes min. 1 parkeringsplass pr. 30 m<sup>2</sup> forretningsareal.  
Adkomst til disse parkeringsanlegg og varemottak skal skje fra Nøtteskrikeveien som vist med piler på plankartet.

§ 6

Veitrafikkestøy for boligene må ikke overskride de laveste verdier gitt i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte forskrifter.  
For bebyggelse som er utsatt for et høyere støynivå enn fastsatt i departementets rundskriv T-8/79 skal fasader og vinduer støysoleres i samsvar med kravene i byggeforskriftene.

### § 7

All bebyggelse innenfor planområdet skal gis en innbyrdes tilpasset og helhetlig form. Byggene skal ha felles materialbruk og farge og tilpasses hverandre med hensyn til utforming. Treverk / panel skal utgjøre en hoveddel av fasadematerialet.

### § 8

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for den ubebygde del av tomta. Denne skal angi bearbeidelsen av hele planområdet.

### § 9

Illustrasjonsplanen til reguleringen skal være retningsgivende for utbyggingen av reguleringsområdet. Kommunen kan ved søknad om rammetillatelse gi dispensasjoner fra reguleringen, dersom intensjonene i illustrasjonsplanene er ivaretatt.

I:\planer\99-11\reguleringbestemmelser

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.

## Borettslagsandel

### Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nøtteskrikevegen 2E	H0101	124/45	80	3	1	1	Kjøkken

### Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KVERNEVIK INGER BERIT 050643*****	Eiendomsrett 1/1	NØTTESKRIKEVEGEN 2E 2032	Bosatt

### Vegadresse: Nøtteskrikevegen 2 E

### Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
2	19214591		Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142)	Tatt i bruk (TB)	18.05.2006

### 2: Bygning 19214591: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Tatt i bruk 18.05.2006

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	2824
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	2824
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	1260
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	39

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	20.04.2005	13.05.2005
Igangsettingstillatelse	10.05.2005	21.05.2005
Tatt i bruk	18.05.2006	03.06.2006
Endre bygningsdata	04.02.2022	04.02.2022

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	13	930	0	930	0	0	0
H02	13	947	0	947	0	0	0

H01	13	947	0	947	0	0	0
-----	----	-----	---	-----	---	---	---

### **Borettslag**

Navn	MELBYGÅRDEN BORETTSLAG	Org.nr	987842644
Adresse	Postboks 6668 St.Olavs Plass, 0129 OSLO	Ant. andeler	15

#### ***Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget***

Type	Matrikelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	124/45	5200.7	

Romerike Eiendomsmegling AS  
Aktiv avd. Kløfta v/Vibeke Voksøy  
Trondheimsvegen 84, 2040 KLØFTA  
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Deres ref.: 1205260061 . Vår ref.: 5656-1-104

Dato: 02.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Melbygården Borettslag  
Organisasjonsnr: 987842644  
Andelseier: Kvernevik, Inger Berit  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 104  
Adresse: Nøtteskrikevegen 2 E, 2032 MAURA  
Andelsnummer: 4  
Gnr. 124  
Bnr. 45  
Borettsinnskudd: Kr. 623 000,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6653157.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja  
Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrukk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Det følger en garasje til hver leilighet i felles garasjeanlegg. Felleskostnadene ble økt med 10% fra 1. januar 2024.

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208202987  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,19%  
Restsaldo 11 002 910,00  
Innfrielsesdato: 30.05.2036  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
IN-avtale: Ja

**Bank: OBOS-banken AS**  
Lånenr.: 98208454927  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 5,19%

Restsaldo	889 176,00
Innfrielsesdato:	30.12.2032
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 11 374,51,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820820298; IN lån 1 - Akonto renter	2 563,35	
Lån nr: 9820820298; IN lån 1 - Akonto avdrag	3 660,16	
Kabel-tv	443,00	
Felleskostnader	4 708,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	470,-
Fradragsberettigede kostnader:	36 206,-
Annen formue:	14 611,-
Gjeld:	625 149,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208202987
Restsaldo:	592 578,28
Kapitalkostnader:	5 035,66
IN-avtale:	Ja

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98208454927
Restsaldo:	24 980,41
Kapitalkostnader:	356,74
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 617 558,69,-, pr. dags dato.

#### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

##### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode

forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Attiya Akram pr. e-post: [attiya.akram@obos.no](mailto:attiya.akram@obos.no) eller telefon: 22 86 54 67.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Tom Braathen, e-post: [melbygarden@styrerrommet.no](mailto:melbygarden@styrerrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

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

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

Eierskiftegebyr er kr 6.725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
<b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
<b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
<b>Eierskifter:</b>	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
<b>Administrasjon:</b>	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
<b>Notering:</b>	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
<b>Andre tjenester:</b>	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

## **HUSORDENSREGLER FOR MELBYGÅRDEN BORETTSLAG**

Vedtatt på generalforsamling 22.05.2007

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene. En lojal oppfølging er et vesentlig bidrag til et godt miljø.
2. Styrets medlemmer på ser at husordensreglene overholdes og kan på borettslagets vegne gripe inn ved overtredelser.
3. Vi har et felles ansvar for å verne om trær, busker, plener og ytre anlegg.
4. Beboerne sørger for ro og orden i og utenfor leilighetene.

Vis hensyn ved middagshvil (kl. 16-18) og forstyr ikke andre beboeres nattesøvn. Det skal være ro etter kl. 2300.

Vær oppmerksom på at særlig høylydt tale og musikk i leiligheten og på terrassen kan sjenere naboene. Grilling på balkong kun med el-grill eller gass.

5. Alle rom må holdes oppvarmet i kuldeperioder, slik at vannledninger ikke fryser. Steng utekranen 15/10. Kast ikke uvedkommende ting i klosettet.
6. Sjøppel innpakkes i plastposer og legges i søppelkassene. Kartonger flatpakkes.
7. Kjøring i garasjen må skje med aktsomhet. Gjester parkerer på merkede gjesteparkeringsplasser.
8. Dyr som er til ulempe for andre beboere, må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hund skal skje i bånd. Hunde-ekskrementer fjernes fra borettslagets område.
9. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som maling, radio- og tv-antenner, flaggstenger, skilt eller andre utvendige innretninger. Parabolantennar godkjennes ikke.
10. Parkering og vasking av biler på borettslagets utearealer bør unngås. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas. Heller ikke må det foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

# Protokoll til årsmøte 2025 for MELBYGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 987842644

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 26. mai kl. 09:00 til 29. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Gry Sundet er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Åse Stensrud og Lise Westb er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 40 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Valg av tillitsvalgte

### Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Braathen (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tom Braathen

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Svenn Erik Stensrud (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Svenn Erik Stensrud

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kjell Gundersen (15 stemmer)

Kirsten Kolpus (14 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kjell Gundersen

Kirsten Kolpus

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:

Randi Robertsen (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Randi Robertsen

**Valgkomité 2 år (2 år)**

Følgende ble valgt:

Håkon Jar (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Håkon Jar



**Vedtekter**  
**for**  
**Melbygården Borettslag**  
org. nr. 987 842 644

**Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 07. juni 2006**  
**Endret 11. mai 2021**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

Melbygården Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Nannestad kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 30 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2)

(3) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(4) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(5) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(6) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(7) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4. Borettslag og overlating av bruk**

### **4-1 Borettslaget**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

## 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## **5. Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

### **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

(4) Borettslaget kan inngå avtale om individuell nedbetaling av fellegjeld

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år, dog slik at ett av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

#### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

#### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

## Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

## Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Nøtteskrikevegen 2E  
2032 MAURA

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Vibeke Voksøy

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 402 23 800  
**E-post:** vibeke.voksøy@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre