

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Albertine Schaug

Mobil 468 09 448

E-post albertine.schaug@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Lillestrøm

Torvet 5, 2000 Lillestrøm. TLF. 63 80 90 72

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 200 000,-
Omkostn.: Kr 131 390,-
Total ink omk.: Kr 5 331 390,-
Felleskostn.: Kr 1 614,-
Selger: Andrea Pauline Schaug
Lars Fredric Axelsson

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2023
BRA-i/BRA Total 133/158 kvm
Tomtstr.: 140 kvm
Soverom: 4
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 151, bnr. 30
Snr. 33
Oppdragsnr.: 1204260003

Velkommen!

Flytt rett inn i Trallegangen 38, en kjedet, moderne og funksjonell enebolig med god standard fra 2023. Planløsningen går over to etasjer; familievennlig med fire soverom samlet og to flislagte bad på hvert sitt plan. Her bor man rolig, men sentralt, i kort avstand til skoler, butikker, barnehager og idrettsanlegg. Boligfeltet har flere lekeplasser, og man flytter seg enkelt etter solen på to herlige terrasser ved henholdsvis stuen og kjøkkenet.

I hovedetasjen er det store vinduer og fint gjennomlys, noe som gir en åpen atmosfære i de sosiale oppholdssonene. Stuen har peisovn og varmepumpe, mens kjøkkenet tilbyr egen spiseplass, mye oppbevaring og integrerte hvitevarer. Badet ved soverommene har deilig badekar. Parkeringen er god; i eller utenfor en garasje med tilhørende bod og carport



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	71
Energiattest	77
Nabolagsprofil	167
Budskjema	174

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 133 kvm

BRA - e: 25 kvm

BRA totalt: 158 kvm

TBA: 43 kvm

Bruksareal fordelt på etasj

1. etasje

BRA-i: 67 kvm Bad, kjøkken, entré, stue

BRA-e: 25 kvm Garasje, bod

2. etasje

BRA-i: 66 kvm Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4

TBA fordelt på etasje

1. etasje

43 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

140 kvm

Beliggenhet

Eneboligen ligger barnevennlig til på et nyere boligfelt i Nannestad kommune. Her bor du med nærhet til hverdagsfasiliteter som skoler, butikker, barnehager og offentlig kommunikasjon. Samtidig er det kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder, så vel som Oslo Lufthavn.

Det er kort vei til lekeplass og en idrettshall tilhørende Nannestad IL. Idrettslaget har et godt tilbud innen håndball, fotball, alpint, klatring og snowboard. I tillegg er det etablert frisbeegolfbane ved Nannestadhallen. For de skiglade er det kort vei til Nannestad skisenter – Åslia, Nordåsen skistadion på Maura og skistadion på Åsgreina.

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

Service tilbud

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi eller Rema 1000. Ønsker du ytterligere service tilbud har Nannestad torg apotek, Europris, blomsterbutikk, vinmonopol og pizzeria. Det er kort vei til Jessheim Storsenter med over 140 ulike butikker og tilknyttede virksomheter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Fra boligen er det ca. 10 minutters gange til Preståsen barneskole. For elever i ungdomstrinnene er det ca. 1,8 kilometer til Nannestad ungdomsskole. Nannestad videregående skole ligger også i gåavstand. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Prestmosen FUS er nærmest barnehage.

Offentlig kommunikasjon

Kollektivtilbudet i området består av buss. Nærmeste holdeplass er Båhusvegen, som ligger ca. 16 minutter unna til fots. Med bil fra Nannestad tar det ca. 12 min til Oslo lufthavn, 16 min til Jessheim, 32 min til Strømmen og 39 min til Oslo S.

Bygningssakkyndig

Stigen Boligtakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

REKKEHUS

Utvendig:

Taktekking : Tak som er antatt tekket med takpapp. Ikke inspisert.

Bygning generelt: Tomannsbolig med flat takkonstruksjon. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Nedløp og beslag: Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Veggkonstruksjon: Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Takkonstruksjon/Loft: Flat takkonstruksjon. Lukket takkonstruksjon og ikke inspisert. Det er under/himling ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Vinduer: Malte trevinduer med 3- lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Dører: Malt ytterdør. Terrassedører med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2022.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Utgang fra stue til med tregulv, størrelse er ca. 19m².

Utgang fra kjøkken til med tregulv, størrelse er ca. 24m².

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Pipe og ildsted: Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fuktsikring og drenering: Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drensør.

Dreneringsforhold er ikke ytterligere vurdert. Det settes ingen tilstandsgrad. Det vil alltid anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmur.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Grunnmur og fundamenter : Fundamentert med ringmurer som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark. Grunnmuren er ikke vurdert på befaring grunnet snødekke. Det anbefales ny inspeksjon når forholdene tillater det for å sikre korrekt tilstandsvurdering.

Terrengforhold: Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Tomta var på befaringsdagen snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

TG2

2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på badetrom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Kalkfelling kan være tegn på fuktvandring og redusert levetid for flis og fuger, samt estetisk forringelse.

Tiltak:

Kalkfelling kan vaskes av med et sterkt vaskemiddel som er beregnet for å fjerne kalk, dette kan f,eks kjøpes på fagflis.

Det er svært viktig å følge anvisningen ved bruk av dette.

Etter vasking så vil kalkutfellingen fortsette ved vannbruk slik at dette må gjentas flere ganger helt til kalkutfellingen gir seg.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på badetrom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Konsekvens/tiltak: Konsekvens:

Kalkfelling kan være tegn på fuktvandring og redusert levetid for flis og fuger, samt estetisk forringelse.

Tiltak:

Kalkfelling kan vaskes av med et sterkt vaskemiddel som er beregnet for å fjerne kalk, dette kan f,eks kjøpes på fagflis.

Det er svært viktig å følge anvisningen ved bruk av dette.

Etter vasking så vil kalkutfellingen fortsette ved vannbruk slik at dette må gjentas flere ganger helt til kalkutfellingen gir seg.

TGIU

Taktekking

Tak som er antatt tekket med takpapp. Ikke inispisert. Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Det er under takkonstruksjon ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Snø

Konsekvens:

Uavklart risiko for skader som lekkasjer, frostskader eller slitasje på taktekking og undertak. Tilstanden kan ikke bekreftes før snøen er fjernet.

Tiltak:

Ny inspeksjon må utføres når taket er snøfritt og tørt. Kontroller spesielt takstein, beslag, gjennomføringer og undertakets tilstand.

Takkonstruksjon/Loft

Flat takkonstruksjon. Lukket takkonstruksjon og ikke innsisert.

Det er under/himling ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til med tregulv, størrelse er ca. 19m².

Utgang fra kjøkken til med tregulv, størrelse er ca. 24m². Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri. Konsekvens:

Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil.

Tiltak:

Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og overflatene er tørre.

Kontroller membran, tetting mot vegg, rekkverk og eventuelle sluk for skader eller mangler.

Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmurer som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark. Grunnmuren er ikke vurdert på befaring grunnet snødekke. Det anbefales ny inspeksjon når forholdene tillater det for å sikre korrekt tilstandsvurdering.

Terrengforhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Tomta var på befaringsdagen snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig. Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Tomten er ikke vurdert grunnet snødekke. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Konsekvens:

Tilstanden er usikker. Det kan foreligge skjulte forhold som dårlig drenering, erosjon, setningsskader eller skader på utearealer. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og mulige tiltak ved senere oppdagede feil.

Tiltak:

Utfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og bakken er synlig.

Kontroller terrengfall, dreneringsløsninger, eventuelle skader på belegning og vegetasjon.

Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater.

Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre ut i fra at det er gitt ferdigattest.

Innhold

- Attraktiv enebolig i kjede.
- To etasjer; familievennlig.
- Moderne standard fra 2023.
- Garasje bygd inntil boligen.
- En praktisk bod i bakkant.
- Tilhørende carport i front.
- Tørnskodd til inngangen.
- Terrasser på hver sin side.
- Lekeplasser på boligfeltet.
- Store vinduer gir mye lys.
- Entré utstyrt m/gulvvarme.
- Stor skyvedørsgarderobe.
- Kjøkken med spiseplass.
- Godt med oppbevaring.
- Alle hvitevarer integrert.
- Åpent; siktlinje til stuen.

- Lekker stue med peisovn.
- En varmepumpe i stuen.
- To bad/wc i hver sin etasje.
- Opplegg for vaskemaskin.
- Badekar på badet i 2. etasje.
- Fire soverom samlet oppe.
- Stort skap på et soverom.
- Ekstra lagring i bod inne.

Planløsning

1. etasje: Entré, bad, gang, stue og kjøkken.

2. etasje: Gang, bad, 4 soverom og bod.

Annet: Bod i bakkant av garasjen.

Standard

Entré

Velkommen inn i et fleksibelt familiehjem med moderne fargevalg. Inngangen er godt skjermet i carporten, og her går man tørrskodd inn i all slags vær. Ved inngangen har boligen belysning, utestikk og ringeklokke. Entreen er utstyrt med varme under lysegrå fliser på gulvet. Veggene er hvitmalt, og langs den ene veggen har entreen en plassbygd skyvedørsgarderobe med hvite fronter.

Kjøkken

Innenfor entreen har boligen en gang mellom stuen og kjøkkenet. Løsningen gir fint gjennomlys og en åpen atmosfære i hovedetasjen. Samme type klikkvinyll i 1-stavs utførelse bidrar til en flytende overgang mellom rommene. På kjøkkenet er det egen spiseplass for koselige frokoster og rolige morgenstunder. Store vinduer bidrar med mye naturlig lys til matlagingen, og rommet har direkte utgang til terrassen på baksiden.

Selve kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass. Innredningen har et tidløst uttrykk, med hvite, profilerte fronter, sort oppvaskkum og laminert benkeplate i lysegrått. Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøll/frys. Over kokesonen har kjøkkenet en ventilator, og downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene.

Stue

Stuen er et innbydende oppholdsrom, der store vinduer i front slipper inn rikelig med naturlig lys. Vinduene inkluderer en glassdør til terrassen på framsiden, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Dagslyset suppleres ypperlig av downlights, og stuen er malt i en dus og delikat gråtone. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner.

Med både peisovn og varmepumpe får man det lunt og godt, og ildstedet er plassert slik at stemningen nytes fra hele rommet.

Bad/wc/vaskerom

Planløsningen er praktisk, med bad i begge etasjer. Hvite veggfliser kombineres med lysegrå gulvfliser for et delikat uttrykk. Varme er lagt i gulvet, og begge badene har downlights og vegghengt toalett. Baderomsinnredningen består av en servant med hvite skuffer og et speil med belysning integrert. Badet oppe har både et deilig badekar og et nedsenket dusjhjørne med innfellbare glassdører. Nede finner man samme type dusjsone, i tillegg til opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Soverom og garderobe

Fire soverom er samlet i 2. etasje, meget praktisk hvis man har små barn. Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue. Alle rommene er holdt i tidsriktige farger for en behagelig atmosfære.

Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass til både dobbeltseng og annet møblement. Lyset strømmer inn fra en stor vindusflate, og rommet har mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørsgarderobe med hvite fronter. Også entreen er innredet med skyvedørsgarderobe, og ekstra lagringsplass finnes i garasjen og i en bod i 2. etasje.

Uteområde

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med nærhet til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Alt ligger til rette for aktive dager, og nærområdet byr på flotte turmuligheter sommer som vinter. Sameiet har et stort fellesareal med gressplener, asfalterte internveier og flere lekeplasser til glede for de minste. Utvendig ble huset beiset på frem- og baksiden sommeren 2025.

Boligen har to herlige terrasser på hver sin side, så her kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen. På begge uteplassene er det belysning og stikkontakt. Den største terrassen ligger bak huset, med adkomst fra kjøkkenet og et areal på ca. 24 kvm. Uterommet oppleves skjermet, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder. Stuen forlenges av en terrasse på ca. 19 kvm, utstyrt med levegg mot naboen.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er inkludert en grunnpakke i felleskostnadene.

Parkering

Det er parkering i en garasje på ca. 18,4 kvm, som binder huset sammen med naboen. Garasjen har innlagt strøm og belysning, og det er tilhørende carport i front og bod i bakkant. Boden måler ca. 6,1 kvm, mens carporten har et areal på ca. 11,35 kvm. I garasjen er det gjennomgang til terrassen på baksiden av huset, og innkjørselen opp til carporten gir ytterligere parkeringsmuligheter. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Diverse

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

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

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

Det gjøres oppmerksom på at oppdragstaker har familierelasjon med en av oppdragsgiverne.

Energi

Oppvarming

Oppvarmingen er elektrisk, der stedvis panelovner og en varmepumpe i stuen suppleres av gulvvarme i entreen og på begge badene. For vedfyring er det en peisovn i stuen. Eneboligen har også et balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning. Varmtvannsberederen rommer 194 liter og er plassert i boden. Sikringsskapet er utstyrt med automatsikringer.

Energimerke

B

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 200 000

Omkostninger kjøper

5 200 000 (Prisantydning)

Omkostninger

130 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

131 390 (Omkostninger totalt)

143 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

146 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

5 331 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 343 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 346 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter

Kr 30 000 for år 2023

Informasjon om kommunale avgifter

Det opplyses fra Nannestad Kommune at kommunale avgifter for 2026 er stipulert til ca. kr. 30.000,- for 2026.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 185 576 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 4 742 303 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Velforening

Det er tinglyst pliktig medlemskap i velforening. I telefonsamtale med styreleder 28.01.2026 opplyses det at denne ikke er opprettet enda. I følge styreleder er dette forventet opprettet i løpet av 2-3 år, men ingenting er satt per nå. Det må forventes en sum for vedlikehold når velforeningen opprettes.

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

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, grunnpakke tv/internett.

Kostnader til drift av fellesareal (Bjørkåsen Felleseiendom/Velforening) fordeles mellom sameiene på eiendommen etter antall boliger. Driftskostnadene inngår som del av felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1 614

Sameiet

Sameienavn

Bjørkåsen Bk 1 Boligsameie 2

Organisasjonsnummer

929772245

Om sameiet

Sameiets navn er Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2. Sameiet består av 52 boligseksjoner i eiendommen gnr 151 bnr 30 i Nannestad Kommune.

Det er parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenheterne for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Fellesarealene på Bjørkeåsen BK 1 vil bli organisert som et tingsrettslig sameie, Bjørkeåsen BK1 Driftssameie når hele feltet er ferdig utbygd. Sameiet er pliktig til å motta «restareal» av eiendom BK 1 når feltet er ferdig utbygd

Det er utarbeidet egne vedtekter for driftssameie og det vil bli valgt et eget driftsstyre

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

Det vil være pliktig medlemskap i velforening/driftsförening ihht reguleringsplan for hele Bjørkåsen området.

Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring første gang slik at alle er forsikret fra overtakelsestidspunkt. I forsikringen ligger også styreansvar og rettshjelpsforsikring for sameiet

Den enkelte seksjonseier må besørge egen innboforsikring.

Ved ekstraordinært årsmøte den 12.06.2025 ble følgende vedtatt:

Sammenslåing av sameiene Bjørkåsen BK1 Boligsameie 1 org nr 927 453 525 gnr 151 bnr 27 og Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2 org nr 929 772 245 gnr 151 bnr 30.

Styrene i Bjørkåsen BK 1 Boligsameie 1 org nr 927 453 525 gnr 151 bnr 27 i Nannestad kommune og Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2 org nr 929 772 245 gnr 151 bnr 30 har samarbeidet godt og vært i god dialog siden innflytningen. Styrene har hele tiden hatt ett ønske om å sammenslå eller fusjonere sameiene, ettersom at begge sameiene i prinsipp driftes likt i dag.

Begge har tilnærmet like vedtekter, egenkapitalen er noe ulik slik at BORI vil bistå med utbetaling/innkreving av EK fra de forskjellige sameiene. Hjemmel til sameienes fellesareal gnr 151 bnr 28 vil sammenføres med det nye sameiets bnr. Styret ber derfor om fullmakt til å fusjonere Bjørkåsen BK 1 Boligsameie 1 sammen med Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2.

Det nye sameiet vil hete Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2, og oppstart av det nye sameiet vil være fra xx.xx.2025.

Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2 org nr 929 772 245 vil være det overtakende selskap.

Vedtekter/husordensregler

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

Forretningsfører

Forretningsfører

BORI BBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 151, bruksnummer 30, seksjonsnummer 33 i Nannestad kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/151/30/33:

22.03.2021 - Dokumentnr: 343393 - Bestemmelse om veg

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nannestad Kommune

Org.nr: 964 950 202

Bestemmelse om vedlikehold

Bestemmelse om samme rett til senere fradelte tomter fra bnr. 28

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2021 - Dokumentnr: 343393 - Bestemmelse om vann/kloakk

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nannestad Kommune

Org.nr: 964 950 202

Bestemmelse om felles privat ledningsnett

Bestemmelse om samme rett og plikt til senere fradelte tomter fra bnr. 28

Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30

Gjelder denne registerenheten med flere

22.03.2021 - Dokumentnr: 343436 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighetshaver: Nannestad Kommune

Org.nr: 964 950 202

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30
Gjelder denne registerenheten med flere

12.04.2021 - Dokumentnr: 416086 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nannestad Kommune
Org.nr: 964 950 202
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30
Gjelder denne registerenheten med flere

14.06.2021 - Dokumentnr: 707195 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse og beplantning
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.2026 - Dokumentnr: 76692 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Romerike Eiendomsmegling AS
Org.nr: 926 743 023
Elektronisk innsendt

01.04.2022 - Dokumentnr: 359772 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1560/71573

01.01.2024 - Dokumentnr: 280347 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:151 Bnr:30 Snr:33

04.12.2025 - Dokumentnr: 1487961 - Sammenslåing av eierseksjonssameier
Endret fra:
Knr:3036 Gnr:151 Bnr:30 Snr:33
Ny seksjon:
Knr:3238 Gnr:151 Bnr:30 Snr:33
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 1560/97783

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på "rekkehus, kjedehus og småhus" datert 13.12.2024.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.12.2024.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Det er vannmåler på eiendommen som leses av årlig og sendes inn til Nannestad kommune.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen arealdel 2018-2035. Eiendommen følger reguleringsplan "Bjørkåsen".

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Boligfeltet er planlagt videreført nordover på feltet, så det må påregnes videre utvikling av området. Se blant annet på Bakke sine nettsider her:

<https://www.bakke-as.no/boligprosjekter/bjorkeasen-i-nannestad/>

Eiendommen er berørt av følgende planforhold:

KOMMUNEPLANER

Id: KP2018-2035

Navn: Kommuneplanens arealdel 2018-2035

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 14.05.2019

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/>

Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf

Delarealer

Delareal: 17 658 m

KPHensynsonenavn: H910

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Delareal: 15 983 m

Arealbruk: Boligbebyggelse,Framtidig

Områdenavn: B16

Delareal: 1 673 m
Arealbruk: Grønnstruktur (utgått),Framtidig
Områdenavn: B18

KOMMUNEPLANER UNDER ARBEID

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

REGULERINGSPLANER

Id: 07-01
Navn: Bjørkeåsen
Plantype: Eldre reguleringsplan
Status: Endelig vedtatt arealplan
Ikraftttredelse: 26.11.2007
Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/469/07-01-E1_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer: Delareal 17 658 m
Formål: Boligbebyggelse
Feltnavn: B1

Eiendommen er berørt av følgende forhold i områdeanalysen:
Radonutsatt område
- Aktsomhetsgraf for radon på eiendommen: Middels til lav aktsomhet

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 40 000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 500 Garantipremie/inneståelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 28 900 Markedspakke
- 7 750 Oppgjørshonorar
- 5 500 Opplysninger forretningsfører
- 3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 6 725 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 110 400

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et

rimelig vederlag stort kr 30 000 for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Albertine Schaug
Eiendomsmegler / Partner
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

Ansvarlig megler bistås av

Albertine Schaug
Eiendomsmegler / Partner
albertine.schaug@aktiv.no
Tlf: 468 09 448

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

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

30.01.2026



1.etasje



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



KJØKKEN

Kjøkkenet er oppført i en funksjonell L-form med god arbeidsflyt og skaplass.

Innredningen har et tidløst uttrykk, med hvite, profilerte fronter, sort oppvaskkum og laminert benkeplate i lysegrått.

Alle hvitevarene er integrerte, bestående av platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og en kombinert kjøl/frys. Over kokesonen har kjøkkenet en ventilator, og downlights i taket tilfører ekstra lys til arbeidsflatene.

Her er det egen spiseplass for koselige frokoster og rolige morgenstunder.



STUE

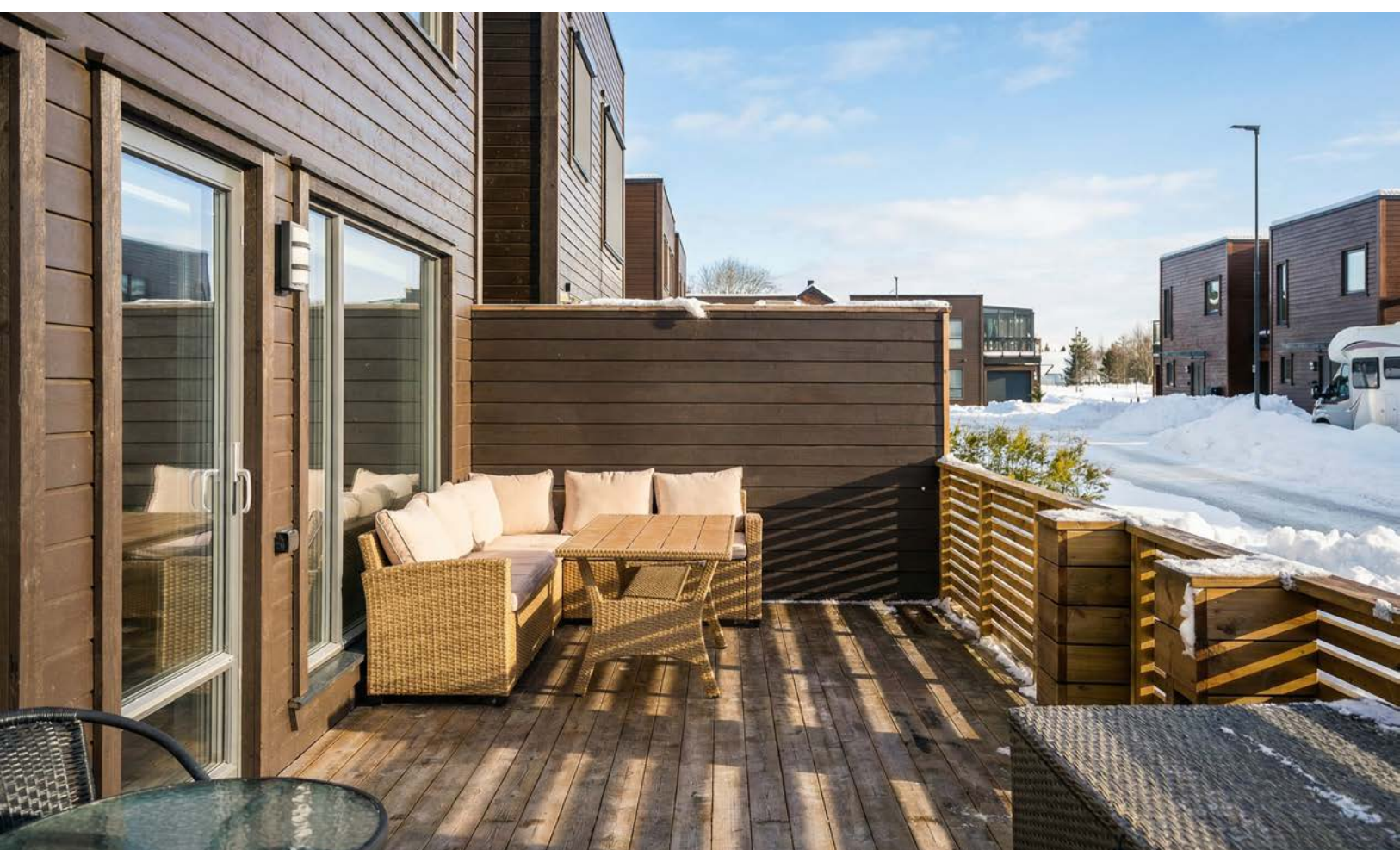
Stuen er et innbydende oppholdsrom, der store vinduer i front slipper inn rikelig med naturlig lys. Vinduene inkluderer en glassdør til terrassen på framsiden, og sommerstid er det deilig å trekke ut for både avslapning og middager i varmen.

Dagslyset suppleres ypperlig av downlights, og stuen er malt i en dus og delikat gråtone. Utformingen gjør stuen enkel å møblere med flere sittegrupper i ulike soner.

Med både peisovn og varmepumpe får man det lunt og godt, og ildstedet er plassert slik at stemningen nytes fra hele rommet.







UTEOMRÅDE

Boligen har to herlige terrasser på hver sin side, så her kan man enkelt flytte seg etter solen gjennom dagen. På begge uteplassene er det belysning og stikkontakt.

Den største terrassen ligger bak huset, med adkomst fra kjøkkenet og et areal på ca. 24 kvm. Uterommet oppleves skjermet, og innbyr til både stille stunder og lange, sosiale kvelder.

Stuen forlenges av en terrasse på ca. 19 kvm, utstyrt med levegg mot naboen.



BAD 1.ETG

Badet i 1.etg ligger i tilknytning til entreen og har opplegg for vaskemaskin, samt plass til tørketrommel.

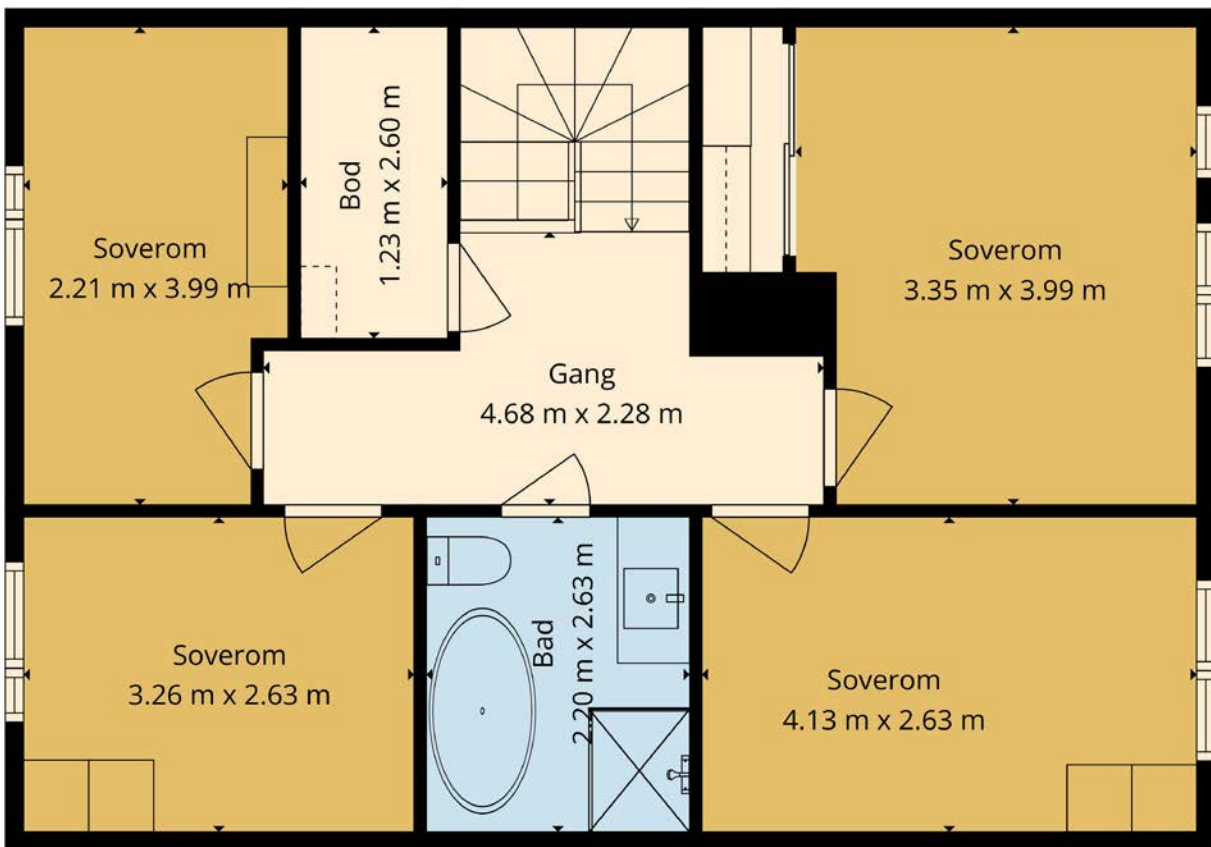
Innredningen består av servant med hvite skuffer og et speil med belysning integrert. I tillegg er det en egen dusjsone.

Det er også varme i gulvet.





2.etasje



Planskissen Er Ikke I Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



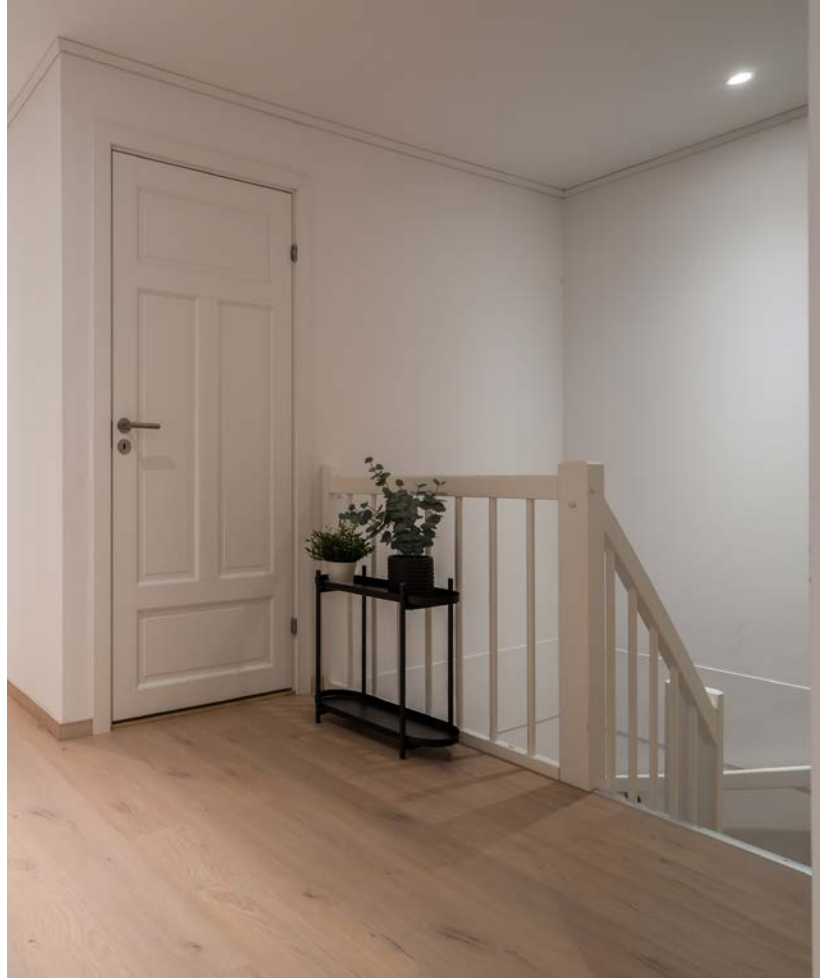
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

SOVEROM

I andre etasje finner vi 4 soverom.

Hovedsoverommet er av god størrelse, med plass til både dobbeltseng og annet møblement.

Lyset strømmer inn fra en stor vindusflate, og rommet har mye oppbevaring i en plassbygd skyvedørgarderobe med hvite fronter.







De 3 andre soverommene er også av god størrelse. To av soverommene er i dag møblert som barnerom, mens det siste brukes i dag som kontor.

Hele fire soverom betyr mange valgmuligheter, og ved behov kan rommene benyttes som kontor, walk-in closet eller ekstra stue. Alle rommene er holdt i tidsriktige farger for en behagelig atmosfære.



BAD 2.ETG

Badet i 2.etajse er i dag utstyrt med en servant med hvite skuffer, speilg med integrert belysning, badekar og dusjsone med innfellbare glassdører.

Hvite veggfliser kombineres med lysegrå gulvfliser for et delikat uttrykk. Det er også varme i gulvet.



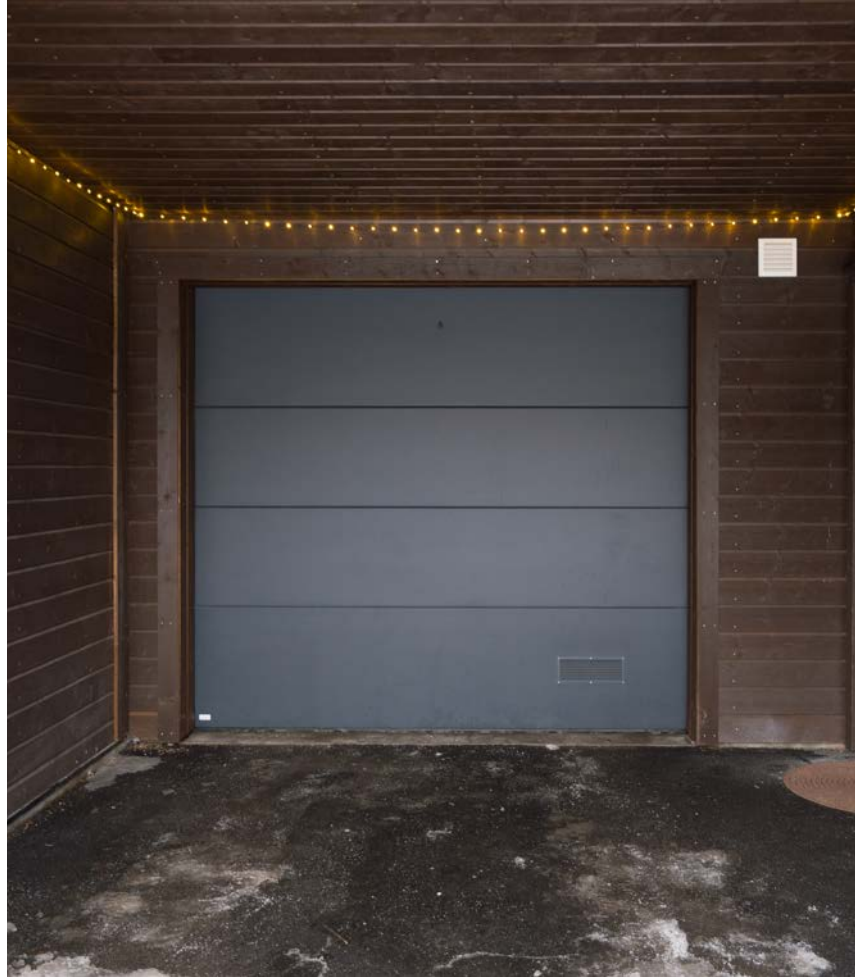


PARKERING OG FELLESTOMT

Det er parkering i en garase på ca. 18,4 kvm. Garasjen har innlagt strøm og belysning. I tillegg er det en tilhørende carport i front og bod i bakkant.

Beliggenheten er ideell for familier, i trygge og rolige omgivelser med nærhet til skoler, barnehager og fritidsaktiviteter. Alt ligger til rette for aktive dager, og nærområdet byr på flotte turmuligheter sommer som vinter.

Sameiet har et stort fellesareal med gressplener, asfalterte internveier og flere lekeplasser til glede for de minste.





Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Trallegangen 38 , 2030 NANNESTAD

📖 NANNESTAD kommune

gnr. 151, bnr. 30, snr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 25.01.2026

Oppdragsnr.: 13907-3400

Referansenummer: XW1687

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen



STIGEN Boligtakst AS

NITO

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.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen

jo@takstpartner.no

922 68 566



TØSTING Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på

eiendommen:

Tomannsbolig som er bygget i 2023.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje, og har etter takstmannens oppfatning ikke noe behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inn klima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Rekkehus - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Tomannsbolig med flat takkonstruksjon. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn. Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Malte trevinduer med 3- lags glass.

Malt ytterdør. Terrassedører med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2022.

Utgang fra stue til med tregulv, størrelse er ca. 19m2.
Utgang fra kjøkken til med tregulv, størrelse er ca. 24m2.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflatebehandling gulv: Klikkvinyll og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er etablert ildsted i stuen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall.

Nedsenket dusjsone

Det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

Bad 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

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

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4cm fall. Nedsenket dusjsone.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell

besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Beskrivelse av eiendommen

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplagg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

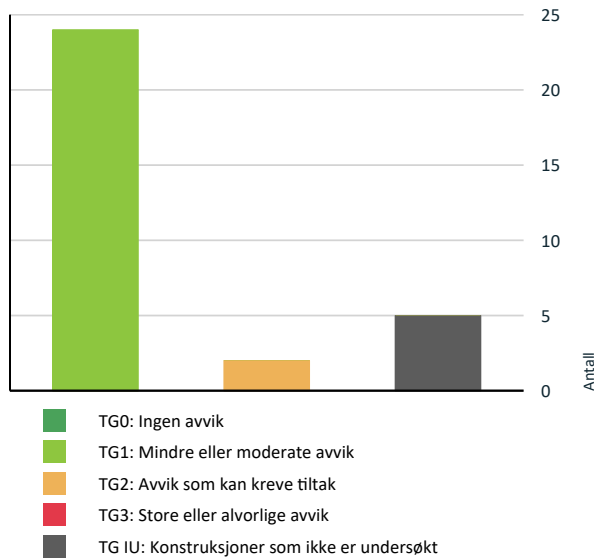
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

2023

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er antatt tekket med takpapp. Ikke inspisert.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er under takkonstruksjon ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Snø

Konsekvens:

Uavklart risiko for skader som lekkasjer, frostskaider eller slitasje på taktekking og undertak. Tilstanden kan ikke bekreftes før snøen er fjernet.

Tiltak:

Ny inspeksjon må utføres når taket er snøfritt og tørt. Kontroller spesielt takstein, beslag, gjennomføringer og undertakets tilstand.

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tomannsbolig med flat takkonstruksjon. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til ukjent grunn.

Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i stål/aluminium.

Det var snø og frost på befaringsdagen slik at renner og nedløpsfunksjon ikke er stadfestet. Det gjøres dog oppmerksom på alder og det kan derfor ikke utelukkes dårlige skjøter, gjennomrustete beslag etc.

Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Flat takkonstruksjon. Lukket takkonstruksjon og ikke innsisert.

Det er under/himling ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrappport. De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Malt ytterdør. Terrassedører med 3-lags energiglass. Produksjonsår 2022.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til med tregulv, størrelse er ca. 19m².

Utgang fra kjøkken til med tregulv, størrelse er ca. 24m².

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Balkongen/terrassen er snødekt, og det har derfor ikke vært mulig å gjennomføre en visuell kontroll av overflater, beslag, rekkverk eller konstruksjon. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Manglende inspeksjon innebærer at tilstanden er usikker. Det kan foreligge skader som ikke er avdekket, for eksempel fuktskader, slitasje eller svekkede festepunkter. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og redusert sikkerhet dersom det finnes skjulte feil.

Tiltak:

Gjennomfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og overflatene er tørre.

Kontroller membran, tetting mot vegg, rekkverk og eventuelle sluk for skader eller mangler.

Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

Andre utvendige forhold

Garasje/bod utført med støpt dekke, trekonstruksjon, flat tak konstruksjon i treverk tekket med takpapp, garasjeport, lys og strøm.

Garasje er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

INNENDIG

1 TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Klikkvinyll og fliser.

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.

Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.

Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

1 TG 1 Innvendige dører

Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar.

Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall. Nedsenket dusjsone

Det er tilkoblet et vannklosett.

Balansert ventilasjon.

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

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

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

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,5cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på badetrom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Kalkfelling kan være tegn på fuktvandring og redusert levetid for flis og fuger, samt estetisk forringelse.

Tiltak:

Kalkfelling kan vaskes av med et sterkt vaskemiddel som er beregnet for å fjerne kalk, dette kan f.eks kjøpes på fagflis.

Det er svært viktig å følge anvisningen ved bruk av dette.

Etter vasking så vil kalkutfellingen fortsette ved vannbruk slik at dette må gjentas flere ganger helt til kalkutfellingen gir seg.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.



2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjone med dusjing direkte på gulv og vegg samt ett badekar.

Det er tilkoblet et vannklosett.

2. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingsloven. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

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

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift: 2017

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4cm fall. Nedsenket dusjsone. Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett. Balansert ventilasjon.

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

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

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

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger

Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 4cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert kalkfelling. Dette skyldes en kjemisk reaksjon, som gir hvite kalkflekker på grå eller sorte fuger. Slik misfarging oppstår som regel på baderom med en sementbasert fugemasse, hvor vannet renner sakte gjennom fugene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:

Kalkfelling kan være tegn på fuktvandring og redusert levetid for flis og fuger, samt estetisk forringelse.

Tiltak:

Kalkfelling kan vaskes av med et sterkt vaskemiddel som er beregnet for å fjerne kalk, dette kan f.eks kjøpes på fagflis.

Det er svært viktig å følge anvisningen ved bruk av dette.

Etter vasking så vil kalkutfellingen fortsette ved vannbruk slik at dette må gjentas flere ganger helt til kalkutfellingen gir seg.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring.

Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.



1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil med lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.

Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke utført da dette ikke er et krav i henhold til ny avhendingsloven. Baderommet er under 5 år og det foreligger dokumentasjon på utførte arbeider.

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Rørøpplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Tilstandsrapport

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

TG 1 Varmtvannstank

Bereder er plassert i bod og er på 194 liter og produksjonsår 2023

Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.

Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

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.
2023
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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?

Tilstandsrapport

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ukjent

Generell kommentar

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

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Fuktsikring og drenering

Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drenerør.

Dreneringsforhold er ikke ytterligere vurdert. Det settes ingen tilstandsgrad. Det vil alltid anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmur.

Det er viktig å merke seg at det er kun ved å grave opp rundt grunnmurer at dreneringens plassering og funksjon kan bekreftes.

Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmur som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark. Grunnmuren er ikke vurdert på befaring grunnet snødekke. Det anbefales ny inspeksjon når forholdene tillater det for å sikre korrekt tilstandsvurdering

Tilstandsrapport

Terrenghorhold

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur, at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Tomta var på befaringsdagen snødekket slik at opparbeidingen i liten grad var synlig.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tomten er ikke vurdert grunnet snødekke. Tilstanden er derfor usikker, og det anbefales ny kontroll når forholdene tillater det

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Konsekvens:

Tilstanden er usikker. Det kan foreligge skjulte forhold som dårlig drenering, erosjon, setningsskader eller skader på utearealer. Dette gir økt risiko for uforutsette kostnader og mulige tiltak ved senere oppdagede feil.

Tiltak:

Utfør ny inspeksjon når snøen er fjernet og bakken er synlig.
Kontroller terrengfall, dreneringsløsninger, eventuelle skader på belegning og vegetasjon.
Vurder behov for vedlikehold eller utbedring basert på funn.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp og vannledning via private stikkledninger.

Rørnettet er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige 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.

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

Bygget er opplyst utført med forskriftsmessig radonsperre ut i fra at det er gitt ferdigattest.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

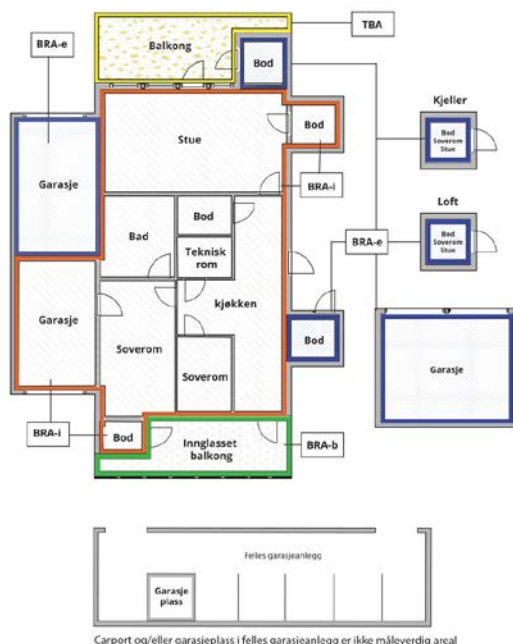
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2.Etasje	66			66	
1. Etasje	67	25		92	43
SUM	133	25			43
SUM BRA	158				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Bad, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4		
1. Etasje	Bad, kjøkken, entré, stue	Garasje, bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Andrea Pauline Schaug og Lars Fredric Axelsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	151	30		33	140 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Trallegangen 38

Hjemmelshaver

Schaug Andrea Pauline, Axelsson Lars Fredric

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 140 m²

Tinglyste/andre forhold

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

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:

- Vi har beiset halve huset – egeninnsats. Dette gjelder forsiden og baksiden av huset. Utført sommer 2025.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:

- Ikke opplyst om vedlikehold

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:

- Ikke opplyst om feil eller mangler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	03.03.2021		Fremvist		Nei
Kommunalinformasjon	23.01.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	23.01.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	13.01.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Fremvist		Nei
Eier	22.01.2026	Under befaring	Innhentet		Nei
Eiendomsverdi.no	23.01.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
FERDIGATTEST	28.11.2024		Fremvist		Nei
Megler	23.01.2026	Megler opplysninger	Innhentet		Nei
Samsvarserklæring			Ingen		Nei
Ordrebekreftelse	21.01.2026	Opplysninger på boligen	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.01.2026	
2	28.01.2026	Fremviste tegninger

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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.



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

Andrea Pauline Schaug

Lars Fredric Axelsson

Boligen

Trallegangen 38
2030 Nannestad

3238-151/30/0/33

- ♦ Boligen ble kjøpt 2023
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

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 utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. 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**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. 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

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. 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**

18. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. 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

24. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. 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**



27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. 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**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. 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

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. 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.



Adresse

Trallegangen 38, 2030 NANNESTAD

Dato for energimerking

26.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-250477

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300731085

Gårdsnummer

151

Bruksnummer

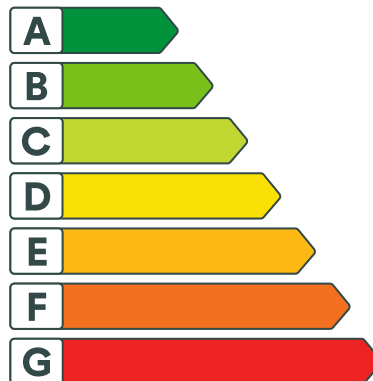
30

Seksjonsnummer

33

Bruksenhetsnummer

H0101



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

2023

Bygningstype

Rekkehus

Bruksareal

133,0 m²

Oppvarmet bruksareal

133,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

97,34 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

106,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 420 kWh



Trallegangen 38, 2030 NANNESTAD



Detaljering

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



Trallegangen 38, 2030 NANNESTAD



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Bjørkeåsen BK2 avholdes **11. juni 2025, kl.19:00**

STED: Gapahuken/grill/lekeplassen ved BK1.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen utarbeides av styret for å orientere om året som har gått.

(Årsmeldingen for 2024 legges sammen med referat fra årsmøtet etter 11.06.2025)

A) Ferdigattest fra Nannestad Kommune 13.12.2024

A. Utvidelse av gårds plass/bygging av terrasser/grøfter m.m.

B) HMS (Helse, miljø og sikkerhet)-lekeplasser m.m.

C) Lovvedtak + tillegg av lovvedtak som ligger på portalen «Nabonett»

A. Maling av boenheter

B. Gjerde/hekk

C. Pergola, paviljonger, pergolux

D) Forsikring

E) TV/Internett

F) Parkering

G) Sjøpeltømming/sjøpelposer/kildesortering

H) Sosiale medier

I) Gressklipping/snømåking

J) Husleie

K) Gatelys/lekeplasser

L) Nytt fra Bori i 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

(Se vedlegg sammen med innkallingen til årsmøtet 11.06.2025, kl. 19.00)

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG (nye saker kan sendes innen 10.06.2025 til styret på email:

isabella2000@live.no

odegaardstuen@gmail.com

roy.konterud@rema.no

hannapelgren@gamil.com

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av (1) styremedlem for 2 år (nestleder)

B) Valg av (1) varamedlem for 1 år

7. FUSJON med BK1

A) Ekstraordinær elektronisk avstemming avholdes den 12.06.2025 fra kl. 12.00

B) Budsjett for 2025-2026 ved en evt. fusjon

C) Lovvedtak

8. ANNET

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen til nestleder.

SELSKAPSINFORMASJON

Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2 ble stiftet 01.04.2022 og har organisasjonsnummer 929.972.245.

Sameiet består av 52 boligseksjoner.

Eiendommen har gnr 151, bnr 30 i Nannestad kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

MVH

Styret i Bjørkeåsen Boligsameie BK2, Nannestad, 15.05.2025

Isabella Barikmo, Styreleder

Tlf. 93220470

Email: isabella2000@live.no

Sign./dato/

Tlf.....
.....

Sign./dato/

Tlf.....
.....

Sign./dato/

Tlf.....
.....

Sign./dato/

Tlf.....
.....

Isabella Barikmo Apelgren	Ole Martin Ødegaardstuen	Roy Konterud	Hanna
Styreleder Varamedlem	Nestleder	Styremedlem	
Tlf. 93220470 90262003	Tlf. 90032353	Tlf. 99332933	Tlf.
isabella2000@live.no hannapelgren@gamil.com	odegaardstuen@gmail.com	roy.konterud@rema.no	

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Bjørkeåsen Bk 1 Boligsameie 2

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	957 676	674 633	903 000	977 691
Annen driftsinntekt	2	62 411	85 000	80 000	0
Sum driftsinntekter		1 020 087	759 633	983 000	977 691
Kostnader					
Lønnskostnad	3	59 332	59 332	59 999	59 999
Konsulenttjenester	4	117 993	100 614	129 000	111 273
Rep og vedlikehold		0	0	27 000	14 998
Forsikringer		158 982	68 763	143 000	175 000
Energi og fyring		11 304	1 114	30 000	8 000
Kabel-TV og telefoni		306 770	214 863	253 000	321 999
Driftskostnader	5	43 333	0	92 000	118 998
Kostnader til fellessameier		0	0	33 000	0
Andre driftskostnader	6	2 981	1 745	4 000	3 000
Sum driftskostnader		700 694	446 430	770 999	813 267
Driftsresultat før finansposter		319 393	313 203	212 001	164 424
Finansielle poster					
Finansinntekt		2 421	1 563	0	0
Sum finansposter		2 421	1 563	0	0
Årsresultat		321 814	314 765	212 001	164 424
Overført til annen egenkapital	7	321 814	314 765	0	0
Sum disponering		321 814	314 765	0	0

Balanse 31.12.2024

Bjørkeåsen Bk 1 Boligsameie 2

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		79 880	166 989
Kundefordringer		34 608	42 358
Andre fordringer		0	34 112
Sum fordringer		114 488	243 459
Bankinnskudd, kasse o.l.		692 887	341 688
Sum omløpsmidler		807 375	585 147
SUM EIENDELER		807 375	585 147

Balanse 31.12.2024

Bjørkeåsen Bk 1 Boligsameie 2

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	806 032	484 218
Sum egenkapital		806 032	484 218
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		0	99 815
Annen kortsiktig gjeld	8	1 343	1 114
Sum kortsiktig gjeld		1 343	100 929
Sum gjeld		1 343	100 929
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		807 375	585 147

Bjørkeåsen Bk 1 Boligsameie 2

Isabella Barikmo
Styrets leder

Roy Ingar Hoff Konterud
Styremedlem

Ole Martin Ødegårdstuen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	640 327	449 298	650 000	650 004
Kabel TV/bredbånd	315 972	225 335	253 000	320 688
Strøm	1 377	0	0	6 999
Sum felleskostnader	957 676	674 633	903 000	977 691

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	2 411	0	0	0
Oppstartskapital	60 000	85 000	80 000	0
Sum andre driftsinntekter	62 411	85 000	80 000	0

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	52 000	52 000	51 999	51 999
Arbeidsgiveravgift	7 332	7 332	8 000	8 000
Sum lønnskostnader	59 332	59 332	59 999	59 999

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

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 363	5 363	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar	100 455	65 077	96 000	105 273
Annen fremmed tjeneste	12 175	30 175	27 000	0
Sum konsulenttjenester	117 993	100 614	129 000	111 273

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	0	52 000	78 999
Gressklipping	43 333	0	40 000	39 999
Sum driftskostnader	43 333	0	92 000	118 998

Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	0	0	1 000	0
Øredifferanser	-19	-5	0	0
Bank og kortgebyrer	3 000	1 750	3 000	3 000
Sum andre driftskostnader	2 981	1 745	4 000	3 000

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	484 218	169 453
Tilført til/fra EK fra årets resultat	321 814	314 765
Sum opptjent egenkapital 31.12	806 032	484 218
Annen egenkapital 31.12	806 032	484 218
Sum egenkapital 31.12	806 032	484 218

Note 8 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til boligbyggelaget	95	0
Andre påløpte kostnader	1 248	1 114
Sum annen kortsiktig gjeld	1 343	1 114

Note 9 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	484 218	169 453
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	321 814	314 765
B. Årets endring i arbeidskapital	321 814	314 765
C. Arbeidskapital 31.12	806 032	484 218
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	807 375	585 147
- Kortsiktig gjeld	1 343	100 929
= Arbeidskapital 31.12	806 032	484 218

5255 Årsregnskap 2024.pdf

Navn

Konterud, Roy Ingar Hoff

Dato

2025-04-18

Identifikasjon

 Konterud, Roy Ingar Hoff

Navn

Barikmo, Isabella

Dato

2025-04-24

Identifikasjon

 Barikmo, Isabella

Navn

Ødegårdstuen, Ole Martin

Dato

2025-04-15

Identifikasjon

 Ødegårdstuen, Ole Martin



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Til årsmøtet i Bjørkeåsen Bk 1 Boligsameie 2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjørkeåsen Bk 1 Boligsameie 2 som viser et overskudd på NOK 321 814. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 24. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

24.04.2025 18:27:27

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VEDTEKTER

for

Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2 (org. nr. 929772245>)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 01.04.2022

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Bjørkeåsen BK 1 Boligsameie 2

Sameiet består av 52 boligseksjoner i eiendommen gnr 151 bnr 30 i Nannestad Kommune.

Det er parkering på egen tomt som parkeringsplass/carport eller garasje.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler som f.eks tillegg grunn. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

Fellesarealene på Bjørkeåsen BK 1 vil bli organisert som et tingsrettslig sameie, Bjørkeåsen BK1 Driftssameie når hele feltet er ferdig utbygd. Sameiet er pliktig til å motta «restareal» av eiendom BK 1 når feltet er ferdig utbygd
Det er utarbeidet egne vedtekter for driftssameie og det vil bli valgt et eget driftsstyre
Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

Det vil være pliktig medlemskap i velforening/driftsforening ihht reguleringsplan for hele Bjørkeåsen området.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

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

Ved eierskifte av bolig betales et eierskiftegebyr til forretningsfører fra seksjonseier.

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

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

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

(4) Parabolantenne eller lignende installasjoner tillates ikke montert uten etter flertallsvedtak i årsmøte.

(5) Seksjonseierne plikter å gi tilgang på sin tomt for nødvendig vedlikehold av tilliggende seksjoner.

(6) Interne adkomstveier kan benyttes av alle seksjonseierne innenfor B1 feltet. Kostnader til drift og vedlikehold deles mellom sameiene etter antall seksjoner.

3-2 Trivselsregler

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

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

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

4. Vedlikehold og forsikring

4-1 Seksjonseiers ansvar

Det påligger den enkelte seksjonseier å besørge og bekoste utvendig og innvendig vedlikehold av bruksenheten (bygningen) og utearealer som sameieren har enerett til å bruke. I tillegg kommer fjernvarme radiatorer/kraner i boligen.

Sameierne har felles vedlikeholdsansvar for overvann- og drensledninger fra kommunal ledning frem til utvendig kum og stoppekran tilhørende bruksenheten.

Ved fremtidig utvendig vedlikehold skal alle boligene overflatebehandles med samme farge som fastsettes av årsmøte.

Boligene skal behandles med samme fargekode:

VINDSKIER: XXXX

Vinduer og vindskier males med XXXX

Seksjonseier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4-2 Forsikring

Det er felles boligforsikring for alle seksjoner. Forretningsfører tegner forsikring første gang slik at alle er forsikret fra overtakelsestidspunkt. I forsikringen ligger også styreansvar og rettshjelpsforsikring for sameiet

Den enkelte seksjonseier må besørge egen innboforsikring.

4-3 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Støttemurer inkl. gjerde inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet, selv om deler av denne står på den enkelte seksjonseiers seksjon/tomt.

(2) Snøopplag kan benyttes på de ulike områder som er definert som fellesareal iht endelig seksjonering

(3) Drift og vedlikehold av privat stikkveg inngår under felles vedlikeholdsansvar for sameiet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer.

(3) Tv-internett kostnader fordeles likt mellom seksjonene.

(4) Kostnader til drift av fellesareal (Bjørkåsen Felleseiendom/Velforening) fordeles mellom sameiene på eiendommen etter antall boliger. Driftskostnadene inngår som del av felleskostnadene.

Kommunale avgifter faktureres av kommunen direkte til den enkelte.

5-2 Panterett for seksjonseierne forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til 2x folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

5-3 Heftelsesform

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med en til to varamedlemmer. Styret representerer sameiet i realsameiet og felles velforening for hele Bjørkåsen området.

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

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

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

7-2 Styremøter

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

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver

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

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

7-5 Inhabilitet

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

7- 6 Representasjon og fullmakt

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

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

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

8-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

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

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

8-10 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9. Forholdet til eierseksjonsloven

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

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå avtale med forretningsfører på 2 år, drift/vedlikehold o.l.

Sameiet må drifte felles lekeplass, veier ol inntil realsameiet for driftssameiet er opprettet. Kostnadene splittes etter antall boliger.

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3238-151/30/0/33, Trallegangen 38, 2030 NANNESTAD



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	12.01.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	8.1 km
Flomfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.31 km
Forurensset grunn	12.01.2026	Ikke funnet	0.89 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.58 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.48 km
Kvikkleire	12.01.2026	Ikke funnet	0.12 km
Skredfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	35.5 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	37.3 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.44 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket:

12.01.2026

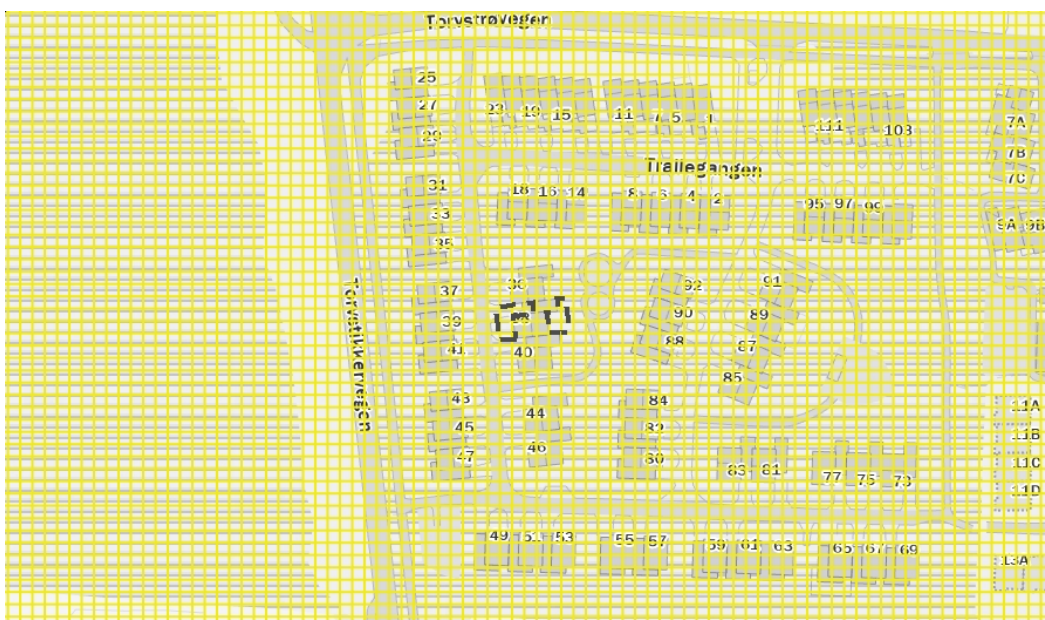
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

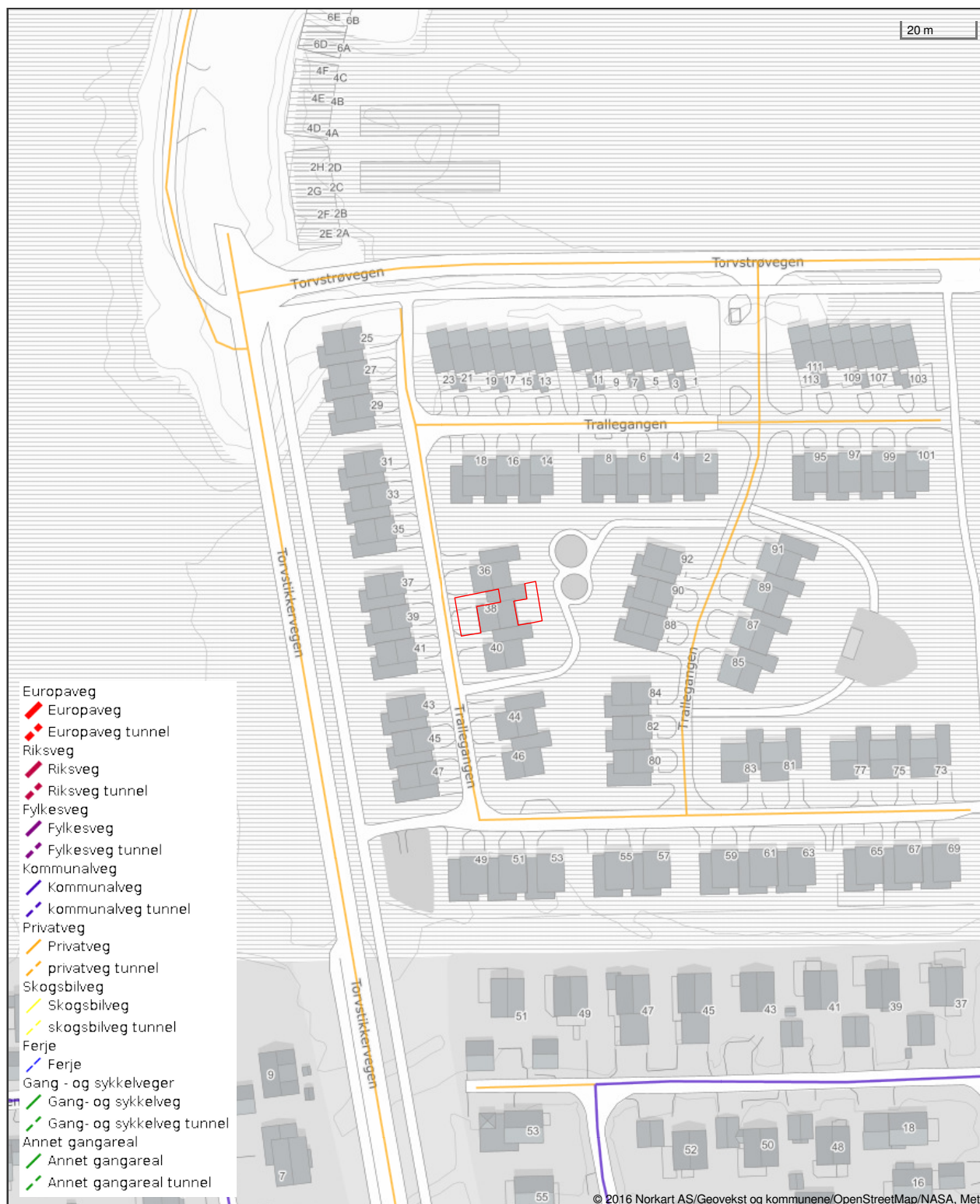
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Vegstatuskart for eiendom 3238 - 151/30//33



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.

Innsender iht. folgebrev/
innsender ikke oppgitt:
964 950 202
org.nr./fødselsnr.Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Bjørkåsen Eiendom AS	Plass for tinglysingsstempel  Doknr: 343393 Tinglyst: 22.03.2021 STATENS KARTVERK
Adresse: Finstadhagan 7	
Postnummer: Poststed: 1930 AURSKOG	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr. 989888633	

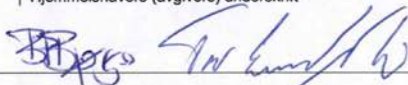
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Bjørkåsen Eiendom AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 989888633

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr. 3036	Kommunenavn NANNESTAD	Gnr. 151	Bnr. 28	Fnr.	Snr.

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B					
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitut) ⁴				
	Kommunenr. 3036	Kommunenavn NANNESTAD	Gnr. 151	Bnr. 27	Fnr. Snr.
B	Rettighet for person (personleg servitut/pengeheftelse)				
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 23/12	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
---------------	--

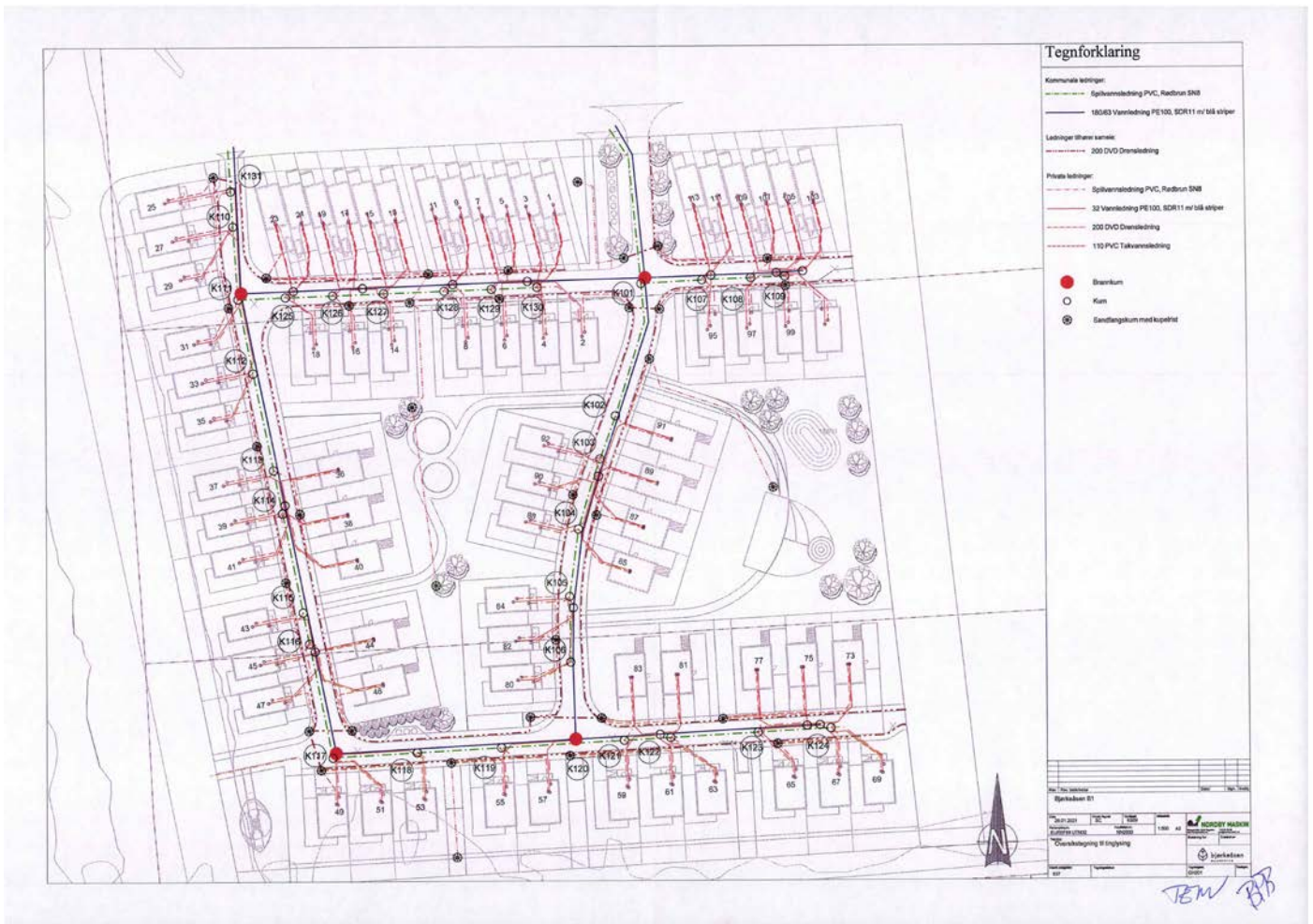
Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Bnr. 27 har rett til bruk av alle veier som blir opparbeidet på bnr. 28 i tråd med vedlagte kart, mot å delta i drift og vedlikehold forholdsmessig. Samme rett tilkommer senere fradelte tomter fra bnr. 28. Forholdstallet for vedlikehold av vei og alle andre fellesinstallasjoner er antallet boenheter. Bnr. 27 og bnr. 28 har videre rett til å ha, drive, holde ved like og fornye felles privat ledningsnett for vann, spillvann, takvann og drensvann i tråd med vedlagte kart over hverandres eiendommer. Eierne av eiendommene er solidarisk ansvarlige for anlegget. Samme rett og plikt tilkommer senere fradelte tomter fra bnr. 28. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Nannestad kommune.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
Erklæringen skal ivareta rettighetsforholdene til vei, VA og andre private fellesanlegg for sameiene i feltet B1 i reguleringsplanen for Bjørkeåsen, PlanID 07-01. Felles anlegg og felles områder organiseres i fellesskap mellom sameiene.	
6. Underskrifter	
Sted og dato Akershus 2/3/21	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner





Doknr: 416086 Tinglyst: 12.04.2021
STATENS KARTVERK

ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING

Bjørkåsen Eiendom AS, org.nr. 989 888 633, er hjemmelshaver til gnr./bnr. 151/24, 151/27 og 151/28, alle i Nannestad kommune, knr. 3036, heretter "tjenende eiendommer". Tjenende eiendommer skal ha plikt til medlemskap i velforening.

De tjenende eiendommer inngår alle i reguleringsplanen for Bjørkåsen, PLANID: 07-01. Velforening skal opprettes i samsvar med planbestemmelser i ovennevnte reguleringsplan, med formål å sikre drift og skjøtsel av friområder, jf. planbestemmelsene § 5. Det pålegges utbygger etter utbyggingsavtale med Nannestad kommune vedtatt 17. oktober 2011 punkt 2.4 å opprette velforening og forplikte kjøpere og leietakere medlemskap i slik forening.

Plikt til medlemskap i velforeningen skal omfatte alle boenheter som etableres på tjenende eiendommer innenfor planområdet for reguleringsplanen for Bjørkåsen, felt B1 til B8. Bestemmelser om pliktig medlemskap i velforening skal videreføres på nye eiendommer som fradeles fra tjenende eiendommer, ogplikten skal gjelde særskilt for hver boenhet på eiendommene.

Denne erklæringen skal tinglyses som en realservitut på de tjenende eiendommers grunnbokblad. Erklæringen kan ikke slettes uten samtykke fra Nannestad kommune.

Sted/dato:

Aurskog 7/3/21

Sted/dato:

Aurskog 2/3-21

For Bjørkåsen Eiendom AS,
org.nr. 989 888 633For Bjørkåsen Eiendom AS,
org.nr. 989 888 633



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 21.01.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	33
Adresse	Trallegangen 38, 2030 NANNESTAD								

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
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	KP2018-2035		
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2035		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	14.05.2019		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf		
Delarealer	Delareal	17 658 m ²	
	KPHensynsonenavn	H910	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	15 983 m ²	
	Arealbruk	Boligbebyggelse,Framtidig	
	Områdenavn	B16	
Delarealer	Delareal	1 673 m ²	
	Arealbruk	Grønnstruktur (utgått),Framtidig	
	Områdenavn	B18	

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	07-01
Navn	Bjørkeåsen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	26.11.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/469/07-01-E1_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 17 658 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B1

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR BJØRKEÅSEN

Planen er datert 21.01-2007, sist revidert 13.10-11
Bestemmelsene er datert 21.01-2007, sist revidert 14.10-11

Bestemmelsene behandlet 1.gang av Det faste utvalget for plansaker: 27.08.2007 (sak 54/07)
Bestemmelsene behandlet 2.gang av Det faste utvalget for plansaker: 20.11.2007 (sak 76/07)

Bestemmelsene er vedtatt av kommunestyret den: 26.11.2007 (sak 72/07)

Mindre endring er behandlet i Plan- og utviklingsutvalget 01.11.2011 (sak 36/11).


ordfører

Varsling og undersøkelsesplikt etter lov om kulturminner (KML).

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1. GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

1.1 Reguleringsplanen er på plankartet i målestokk 1:1000. Det regulerte området er avgrenset med plangrense.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

Byggeområder (PBL § 25, 1.ledd nr 1)
- byggeområder for boliger B1 – B8

Offentlige trafikkområder (PBL § 25, 1.ledd nr 3)
- kjøreveier V1 – V3
- annen veggrunn
- gang- og sykkelveg/fortau GS

Friområder (PBL § 25, 1.ledd nr 4)
- Friområder/vegetasjonsbelter F1 – F5

Fareområder (PBL § 25, 1.ledd nr 5)

Spesialområder (PBL § 25, 1. ledd nr 6)

- Frisiktzone i vegkryss (inngår i reguleringsformålet for tilliggende område)

- 1.3 Når reguleringsplanen og bestemmelsene er trådt i kraft, er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som er i strid med planen og/eller bestemmelsene.

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Rekkefølgebestemmelse, bygging kan ikke starte før følgende forhold/vilkår er oppfylt:
1. Det skal foreligge vedtatt detaljregulering for B3, B5, B7 og B8.
 2. Det skal foreligge digital detaljert situasjonsplan for B1, B2, B4 og B6.
 3. Det skal foreligge godkjent utbyggingsavtale i tråd med Plan- og bygningslovens § 64, bokstav a – f.
 4. Det skal foreligge godkjente tekniske planer for veg, vann og avløp, utarbeidet i tråd med kommunens VA-norm, og tekniske anlegg (adkomstveger, veger, gangveger, vannforsyningsanlegg og avløpsnett) skal være opparbeidet fram til og langs det delområdet som skal bebygges (jfr Plan- og bygningslovens § 67).

- 2.2 Utbyggingsrekkefølge og utbyggingstakt skal være i tråd med kommunens overordnede boligpolitiske mål nedfelt i kommuneplan og boligbyggeprogram/ utbyggingsstrategi. Boligområdet bør bygges ut med mer enn 400 boenheter.

Utbyggingsrekkefølge skal være iht. vedtatt utbyggingsavtale.

Overordnede kommunale planer avklarer spørsmål om skolekapasitet.

Utbyggingsrekkefølge/utbyggingstidspunkt og boligantall skal kunne endres dersom overordnede hensyn tilsier det, eller planlagt utbygging ikke blir gjennomført som forutsatt (forskyving 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.

- 2.3 Reguleringsområdet ligger i sin helhet innenfor det området som det i medhold av Energiloven er gitt fjernvarmekonsesjon for (21.12-00) og som kommunestyret 13.05-02 i medhold av Plan- og bygningslovens § 66 A har vedtatt vedtekt om tilknytningsplikt for. De regulerte områdene skal derfor bygges ut med vannbårent varmeanlegg, og bebyggelsen skal være forberedt for tilknytning til fjernvarmenettet.
- 2.4 Detaljreguleringer skal sikre at bebyggelse får en god form og materialbehandling, og at bebyggelse i samme delområde blir harmonisk og helhetlig. Detaljreguleringer skal utarbeides i målestokk 1:1000 eller bedre, og vise forhold som:
- avkjøring fra veg/gate, interne kjøreveger, fortau, gangforbindelser, frisktlinjer
 - byggegrenser, utnyttelsesgrad, fastsette høyder (gesims-, møne- og/eller totalhøyde), plassering av bygninger og takform
 - parkeringsanlegg, parkeringsplasser, garasjer og anlegg for avfallshåndtering
 - inneholde ROS-analyse (samfunnssikkerhet, brann m.v) med forslag til tiltak, og beskrive

kriminalforebyggende tiltak

- vise lekeplasser, uteoppholdsarealer og grøntdrag innenfor hvert delområde i samsvar med rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen
- sette krav til utomhusplaner, ubebygde områder, beplantning og skjøtsel av vegetasjon
- sette krav til opparbeidelse og ferdigstilling av veger, gangveger, ledningsanlegg, lekeplasser, ubebygde områder og grøntdrag i forhold til byggetillatelse/brukstillatelse av boliger.
- vise plassering av gang- og sykkelveg gjennom feltene B3 og B5.

- 2.5 Det faste utvalget for plansaker kan kreve at detaljreguleringene ledsages av fasadetegninger og snitt og 3 D-modeller for den aktuelle utbyggingen.
- 2.6 Som grunnlag for tekniske planer for fjernvarme-, vann- og avløpsanlegg skal det utarbeides en overordnet hovedplan. Overvannshåndtering skal i størst mulig utstrekning skje ved lokal infiltrasjon i grunnen eller via fordryningsmagasin/fangdammer før det slippes ut i bekk/vassdrag. Hovedplanen skal godkjennes av kommunen.
- 2.7 Nødvendige tekniske anlegg som pumpestasjoner, trafoer og lignende kan plasseres innenfor de regulerte byggeområdene. Trafoer/høyspentanlegg tillates ikke plassert på eller inntil områder avsatt til opphold/lek (lekeplasser, parker, uteoppholdsareal).
- 2.8 Innenfor hele reguleringsområdet skal alle anlegg og bygninger tilfredsstillende kravene til universell utforming. Krav til universell utforming spesifiseres i detaljreguleringene.
- 2.9 I perioden fram til boligbygging kan starte (2012), kan det tillates forberedende arbeider, herunder uttak av torv, drenering og etablering av infrastruktur. Uttak av torv og all annen anleggstrafikk skal ikke skje via Prestmosvegen. Det må etableres annen veiløsning for anleggstrafikken. Forberedende arbeider skal byggemeldes, og ledsages av geoteknisk utredning av bl.a stabilitet med forslag til sikringstiltak.
- 2.10 Intern mellomgraving av masser/torv tillates. Lokalisering av og størrelse på massedepoier, samt avvikling av deponiene skal avklares som del av detaljreguleringen for hvert delområde. Maksimal mellomgravingstid er 4 år.

3. BYGGEOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr 1)

3.1 Byggeområder for boliger B1 – B8

I delområdene B1, B7 og B8 kan det oppføres småhusbebyggelse som eneboliger, kjedehus eller rekkehus i inntil tre etasjer. Maks gesimshøyde 6 m og maks mønehøyde 9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Utnyttelsesgraden settes til maks BYA = 35 % av feltets netto areal.

I delområde B2, B3, B4, B5 og B6 kan det oppføres lavblokker i inntil 5 etasjer. Maks gesimshøyde 12 meter og maks mønehøyde 15 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Utnyttelsesgraden settes til maks BYA = 45 % av feltets netto areal. Det kan i detaljregulering settes begrensninger på høyden dersom det ikke legges til rette for tilgang til toppetasje og tak for brann- og redningsmannskaper for bygg med mer enn 4 etasjer.

I byggeområder for boliger skal det være min 50 m² tilfredsstillende uteoppholdsareal per

boenhet. Uteoppholdsareal er ubebygd areal på tomta som er egnet til lek, aktivitet og hvile, og som ikke brukes til kjøring, parkering eller annet bruksformål.

Det skal innenfor de enkelte delområdene opparbeides kvartalslekeplasser. Det legges til grunn min 15 m² netto lekeareal per boenhet til inngangs-/nærlekeplass og min 10 m² netto lekerareal per boenhet til grendelekeplass.

I boligområder skal det etableres parkeringsdekning etter følgende norm:

- 2 biloppstillingsplasser under tak per enebolig, eller leilighet > 150 m².
- 1 biloppstillingsplass under tak per leilighet < 150 m² + 1 biloppstillingsplass under tak eller ute i det fri per 150 m² bruksareal for boligbebyggelse.
- Innenfor område B2, B3 og B5 skal min 8 av disse plassene være avsatt på ett felles område og merkes "gjesteparkering". På hvert av de tre områdene skal min to av 8 plasser være dimensjonert for og reservert funksjonshemmede.

I byggeområde for boliger langs V1, kan det gjennom nærmere bestemmelser i detaljregulering åpnes for småskala næringsvirksomhet som passer inn i boligmiljøet og som ikke er til sjanse for tilliggende leiligheter eller er trafikkskapende.

4. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (PBL § 25, 1.ledd nr 3)

4.1 Opparbeidelse.

Offentlige trafikkområder skal opparbeides som vist i planen.

4.2 Gatebruksplan

Som del av planarbeidet er det utarbeidet en overordnet gatebruksplan/illustrasjonsplan for reguleringsområdet som definerer standarden på veinett og plassering av busstopp.

Standarden på veiene skal være i henhold til gjeldende kommunal vegnorm:

Veg V1 – V3

V1 skal være opparbeidet som hovedveg med 7,5m bredde. V2 og V3 skal være opparbeidet som Samleveg (Sa2) med adskilt gang- og sykkelveg på en side. Plassering av gang- og sykkelveg gjennom B3 og B5 skal fastsettes i detaljreguleringene for feltene.

V1 bygges med busslommer og et visst antall stopp i henhold til anbefaling/uttalelse fra Ruter AS.

4.3 Miljøforhold

Det faste utvalget for plansaker kan kreve utarbeidet særskilte detalj- og miljøplaner for deler av de offentlige trafikkområdene før opparbeidelse, der dette finnes nødvendig. Slike planer kan vise detaljert materialbruk, beplantning, belysning, gatemøblering og fartsreducerende elementer.

5. FRIOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr 4)

5.1 Vegetasjon

Friområdene skal gis en tiltalende utforming og sikre den overordnede funksjon som gjennomgående grøntdrag i hele reguleringsområdet. Eksisterende vegetasjon skal tas vare på og skjøttes på måter som ivaretar områdenes funksjon som friområder. Ny vegetasjon kan plantes når denne øker områdenes verdi som friområder. Det skal gjennom avtaler med vel-/beboerforening sikres at vegetasjonen/friområdene driftes og skjøttes. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at det utarbeides skjøtselsplaner som grunnlag for driftsavtale.

5.2 Turveger

Alle boligfelt skal ha god tilgang til friområdene. Det kan anlegges turveger og løyper i friområdene fram til eksisterende stier og skiløyper. Det kan også tillates innretninger og anlegg i friområdene som øker området funksjon som friområde. Der det ligger til rette for det, kan nærlekeplasser legges inntil friområdet, og lekeplassens areal kan utvides inn i friområdet såfremt dette ikke hindrer fremkommelighet for turveg/skiløype eller er ødeleggende for friområdets funksjon. Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser definert i § 3.1 kan ikke dekkes i friområdet. Friområdet kan bare brukes til å øke arealet ut over minimumskravet.

6. FAREOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr 5)

6.1 Høgspenlinje

Det er ikke tillatt å oppføre anlegg eller bygning nærmere høgspenlinjen enn 7,5 meter til hver side, målt fra senterlinjen.

6.2 Område med kartlagt kvikkleireforekomst

Før utbygging kan tillates, skal det foreligge geoteknisk utredning med forslag til sikringstiltak. Utredningen skal også vurdere faktisk skredfare, herunder evt løsneområde og utløpsområde. Sikringstiltakene skal være innarbeidet i detaljreguleringen.

7. SPESIALOMRÅDER (PBL § 25, 1. ledd nr 6)

7.1 Frisiktsoner

Frisiktsoner inngår i reguleringsformålet for tilliggende arealer. Innenfor frisiktsonene skal det være fri sikt mellom tilstøtende vegers plan.

Tekniske krav til frisiktsoner skal være i henhold til dagens krav i kommunal vegnorm.

Eiendom	3238 151/30/0/33		
Utskriftsdato	21.01.2026	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.

0 Berørte datasett

Ingen datasett

4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ☑ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ☑ Kulturminner - SEFRAK
- ☑ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltninner og Sikringssoner
- ☑ Kulturminner - Fredete bygninger



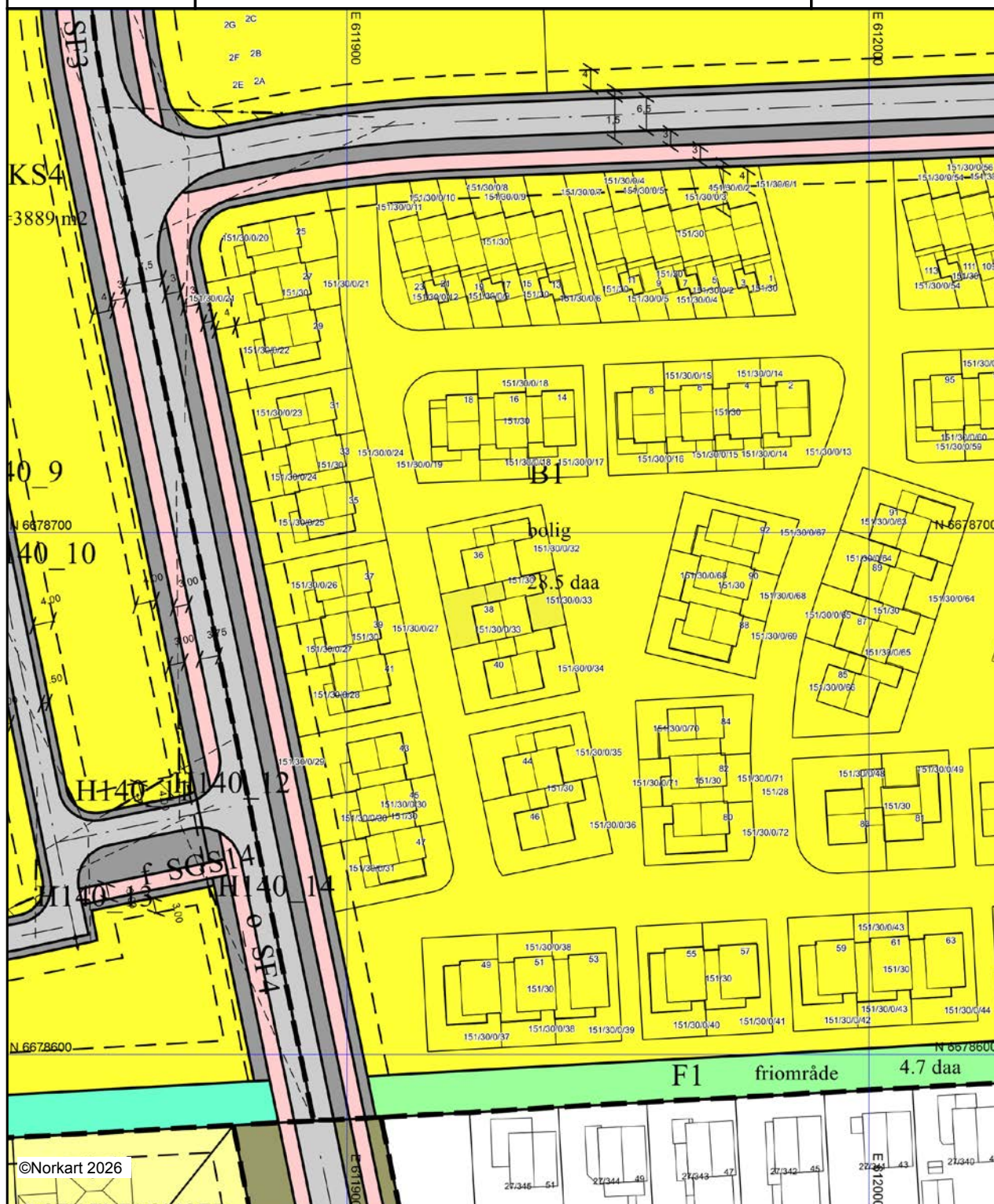
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 151/30/0/33
Adresse: Trallegangen 38
Dato: 21.01.2026
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

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Blågrønnstruktur
-  Friområde
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Nannestad kommune

Grunnkart

Eiendom: 151/30/0/33
Adresse: Trallegangen 38
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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



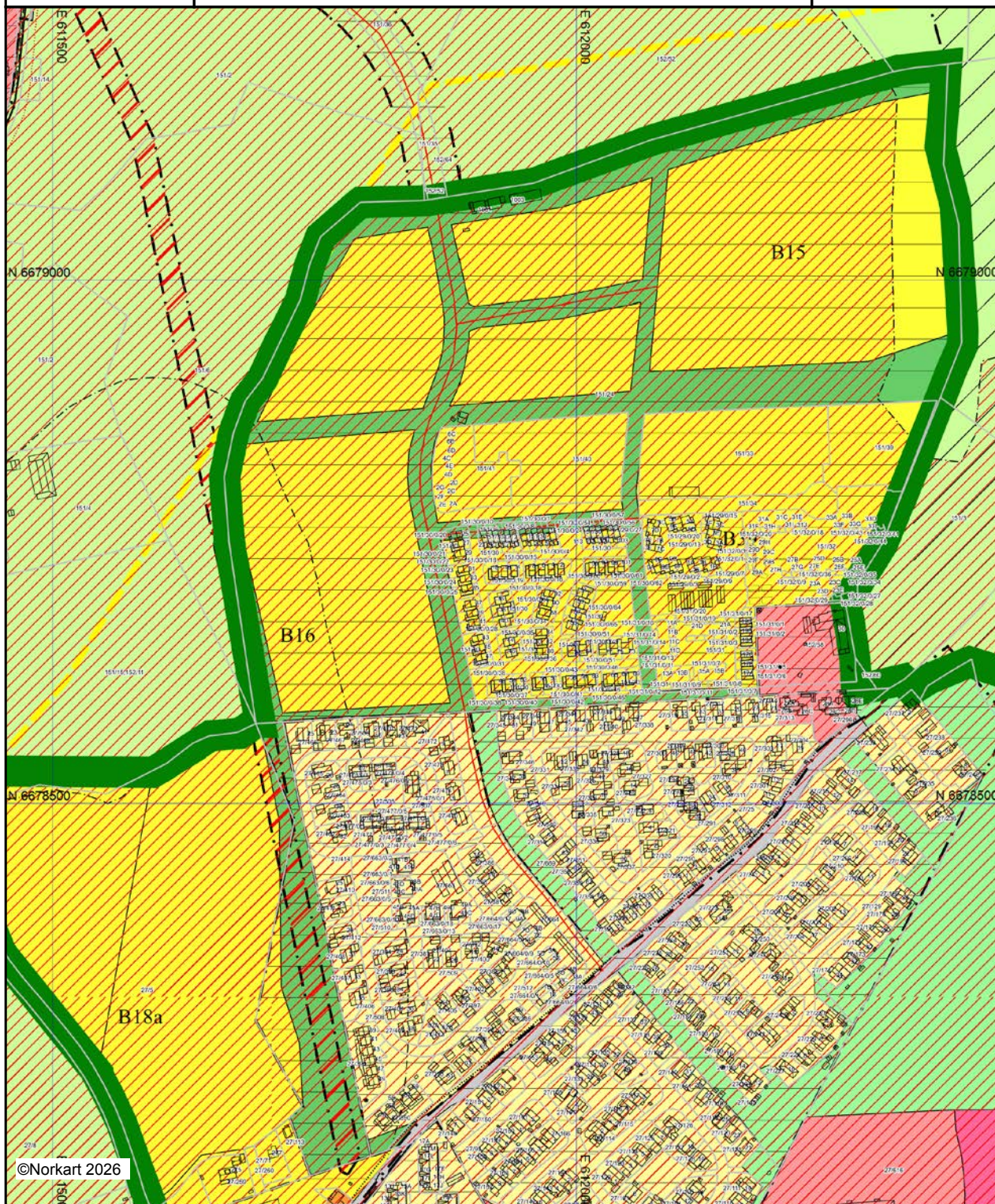
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 151/30/0/33
Adresse: Trallegangen 38
Dato: 21.01.2026
Målestokk: 1:5000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

Grense for retningslinjeområde

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
-  Sikringsonegrense
-  Støysonegrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensyngrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - nåværende
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - framtidig
-  Gang-/sykkelveg - framtidig

Abc

Abc

Påskrift arealformål/arealbruk

Påskrift areal



Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad

Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 21.01.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	3238	Gårdsnr.	151	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	33
Adresse	Trallegangen 38, 2030 NANNESTAD								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
8SEN0121963677	379	31.10.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	185

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Eiendom	3238 151/30/0/33		
Utskriftsdato	21.01.2026	Antall datasett	99

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

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

13 Berørte datasett

- ❶ Dyrkbar jord
- ❶ FKB-AR5
- ❶ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❶ Mulighet for marin leire
- ❶ Naturtyper på land (NiN)
- ❶ Tettsteder
- ❶ Verneplan for vassdrag
- ❶ FKB Tiltak
- ❶ Løsmasser N50/N250
- ❶ Marin grense
- ❶ Naturtyper i Norge - landskap
- ❶ Radon
- ❶ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ❷ 100-meter belte kyst
- ❷ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❷ Aktsomhetskart for steinsprang
- ❷ Ankringsområder
- ❷ Bergrettigheter
- ❷ Dybde data
- ❷ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ❷ FKB-arealbruk
- ❷ Flom - aktsomhetsområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ❷ Forurenset grunn
- ❷ Grus og pukk
- ❷ Hoved- og biled
- ❷ Inngrepsfrie naturområder
- ❷ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ❷ Kulturlandskap - utvalgte
- ❷ Kulturminner - Brannsmitteområder
- ❷ Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ❷ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ❷ Kvikkleire
- ❷ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ❷ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ❷ Naturtyper - verdsatte
- ❷ Naturvernområder
- ❷ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ❷ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ❷ Reindrift Reinavtaleområde
- ❷ Reindrift reinbeiteområde
- ❷ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ❷ Reindrift siidaområde
- ❷ Reindrift trekklei
- ❷ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ❷ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ❷ Statlig sikra friluftslivsområder
- ❷ Stormflo
- ❷ Støysoner Avinors lufthavner
- ❷ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ❷ Strategisk støykartlegging veg
- ❷ Trafikkmengde
- ❷ Turrutebasen
- ❷ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❷ Villreinområder
- ❷ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ❷ Aktsomhetskart for snøskred
- ❷ Akvakulturlokaliteter
- ❷ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ❷ Byggeforbudssoner kraftledning
- ❷ Faresonekart for flom
- ❷ Fiskeplasser redskap
- ❷ FKB-bane
- ❷ Foreslåtte naturvernområder
- ❷ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ❷ Grunnvannsborehull
- ❷ Gyteområder
- ❷ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ❷ Jordkvalitet
- ❷ Korallrev
- ❷ Kulturlandskap - verdifulle
- ❷ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❷ Kulturminner - SEFRAK
- ❷ Kulturminner - Fredete bygninger
- ❷ Låssettingsplasser
- ❷ Markagrensa
- ❷ Naturtyper - Utvalgte
- ❷ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ❷ Reindrift beitehage
- ❷ Reindrift flyttlei
- ❷ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ❷ Reindrift oppsamlingsområde
- ❷ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❷ Reindrift reindriftsanlegg
- ❷ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ❷ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ❷ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ❷ Skredhendelser
- ❷ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ❷ Store fjellskred
- ❷ Støykartlegging veg etter T-1442
- ❷ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ❷ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ❷ Tilgjengelighet
- ❷ Trafikkulykker
- ❷ Vannforekomster
- ❷ Vernskog
- ❷ Vindkraft

Dyrkbar jord

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	14.11.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Landsdekkene kartlag som viser arealer som ved oppdyrking kan settes i stand slik at de vil holde kravene til fulldyrka jord og som holder kravene til klima og jordkvalitet for plantedyrking. FKB-Dyrkbar jord er etablert som et avledet datasett fra det gamle digitale markslagskartet (DMK). Det nye datasettet er maskinelt oppdatert med informasjonen fra arealressurskart i målestokk 1:5000 (FKB-AR5). FKB-Dyrkbar jord oppdateres årlig, basert på ny årsversjon av FKB-AR5 (pr. 31/12 året før). Egenskap som skal brukes til å fremstille kartlaget heter DYRKBARJOR. Dyrkbar jord kan være registrert på arealtypene overflatedyrka jord, innmarksbeite, skog, åpen fastmark og myr i AR5.

Tegnforklaring

Arealressursflate
Dyrkbar jord ikke endret etter 2008

Objekter

Endret etter 2008
Ikke endret etter 2008

FKB Tiltak

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

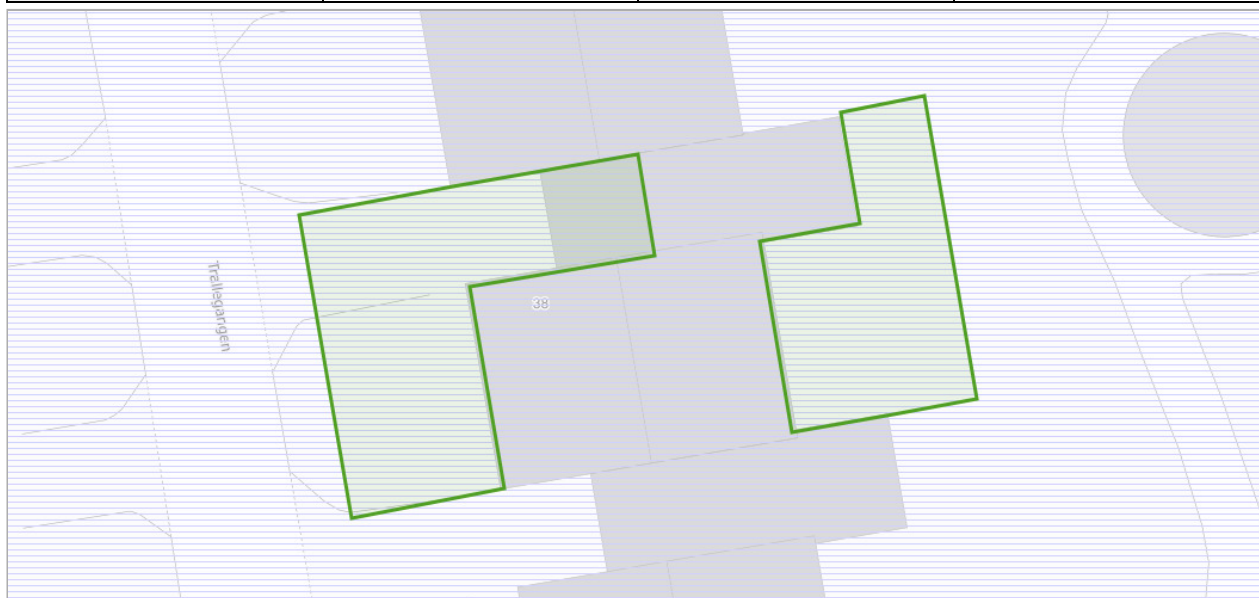


Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2018002521	300731085	nybygg

FKB-AR5

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

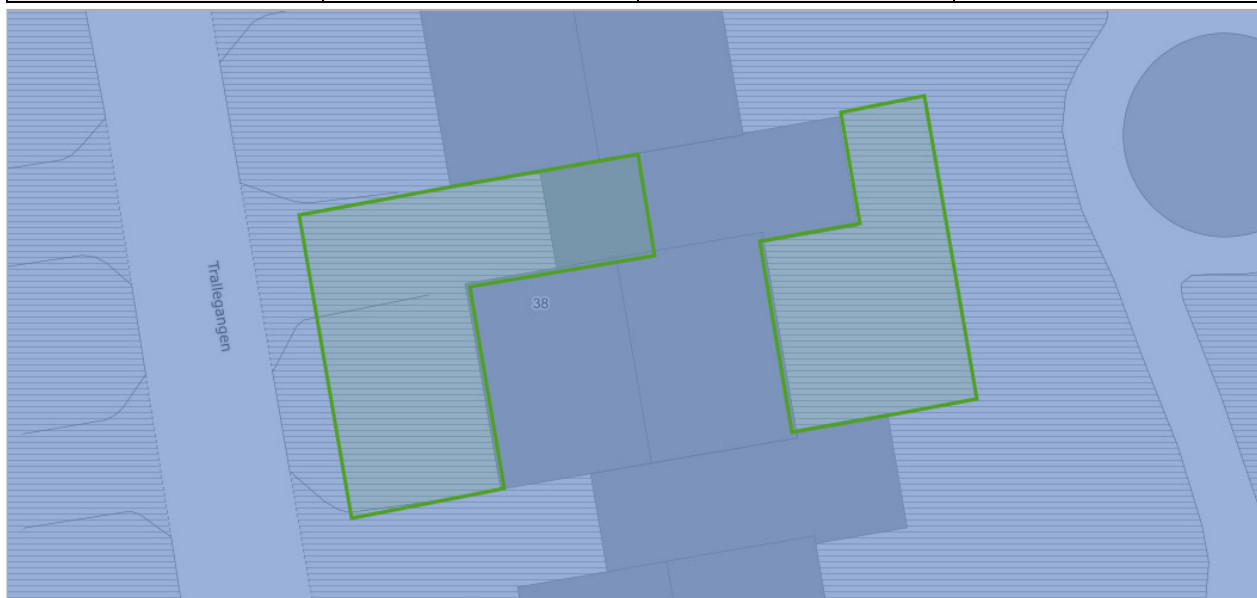


Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Myr	Organiske jordlag	Impediment	Ikke tresatt

Løsmasser N50/N250

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

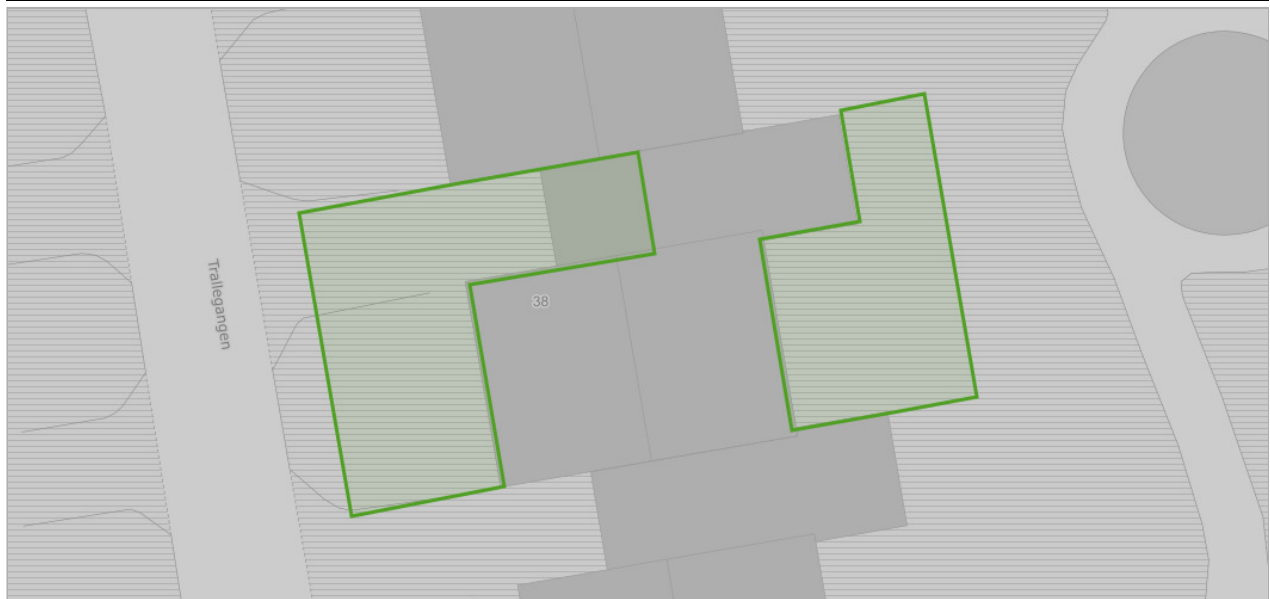
Løsmasser N50/N250	
■	Høv og fjordavsetning, tykt dekke
■	Torv og myr

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Torv og myr (Organisk materiale)	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

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



Tegnforklaring

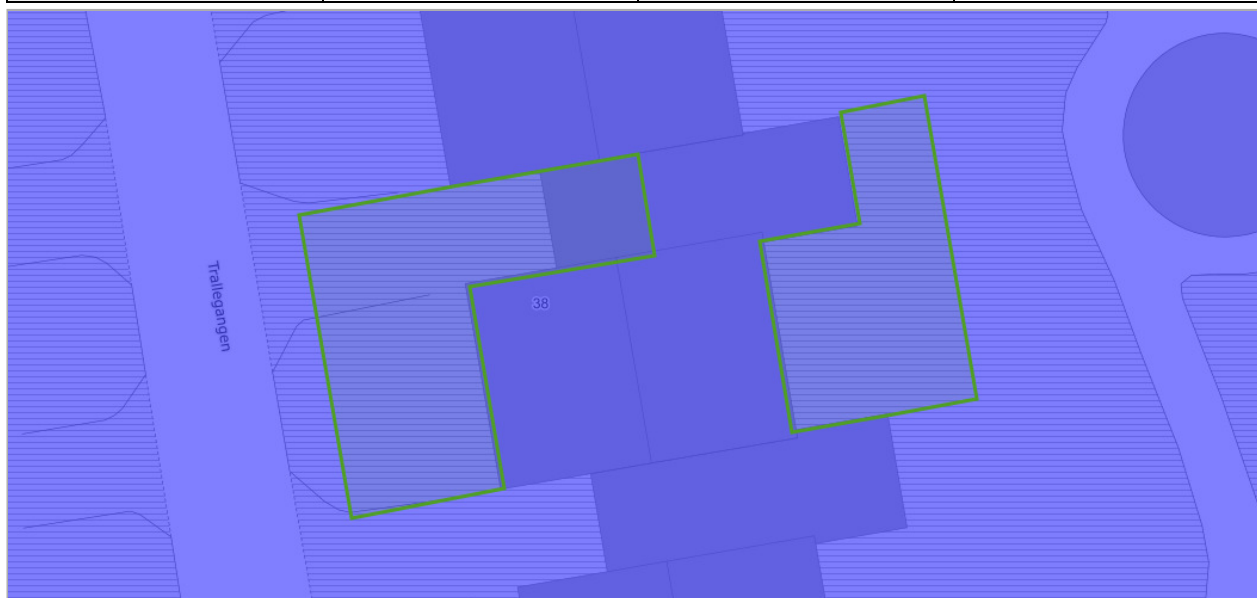
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Konisk flate	ENGM

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.01.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.01.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor
■ Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Torv og myr (Organisk materiale)

Naturtyper i Norge - landskap

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	20.01.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

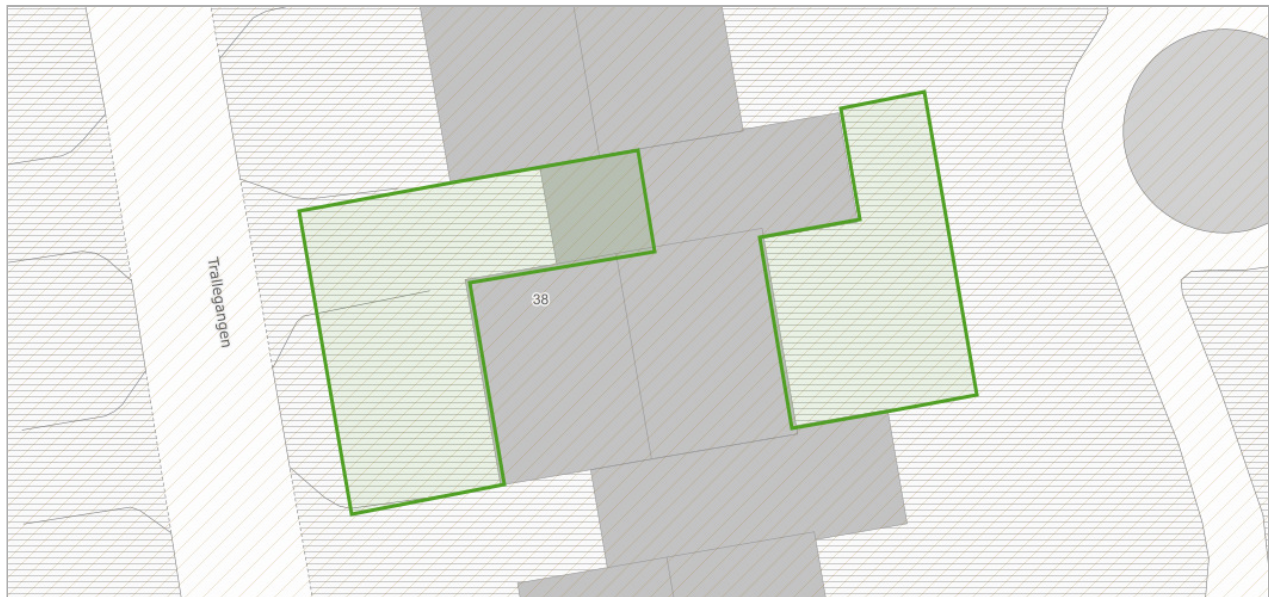
Innland slettelandskap
Innland - slettelandskap

Objekter

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

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	20.01.2026
-------	-------------------	---------	------------

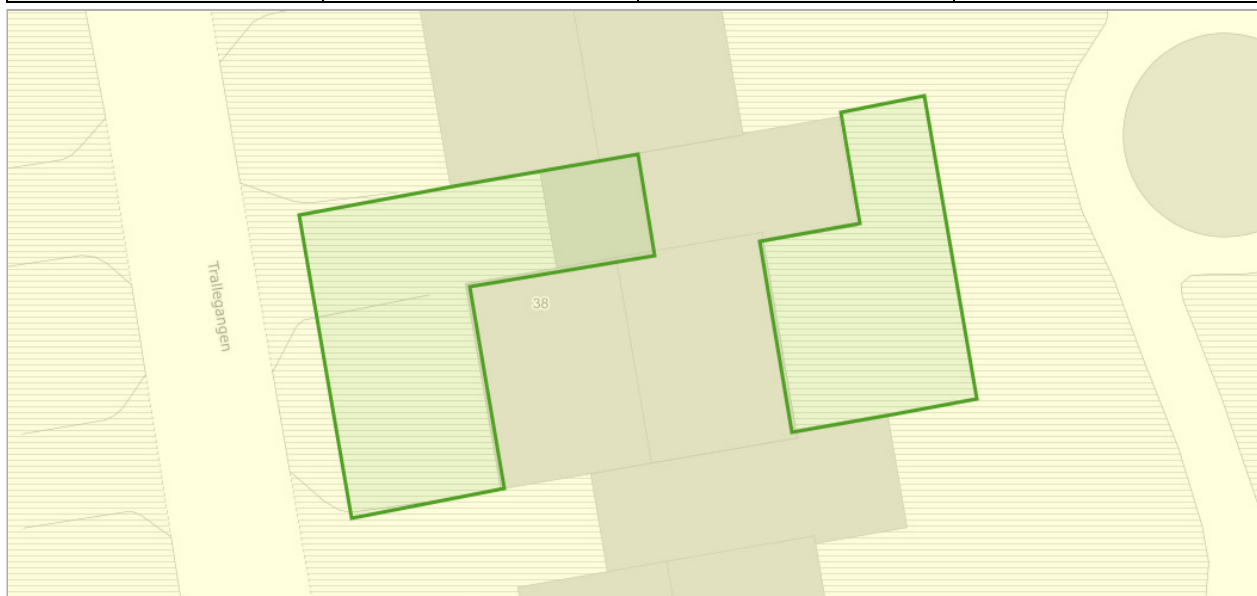


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Bjørkeåsen	Norconsult AS	2021

Radon

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



Om datasettet

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

Tegnforklaring

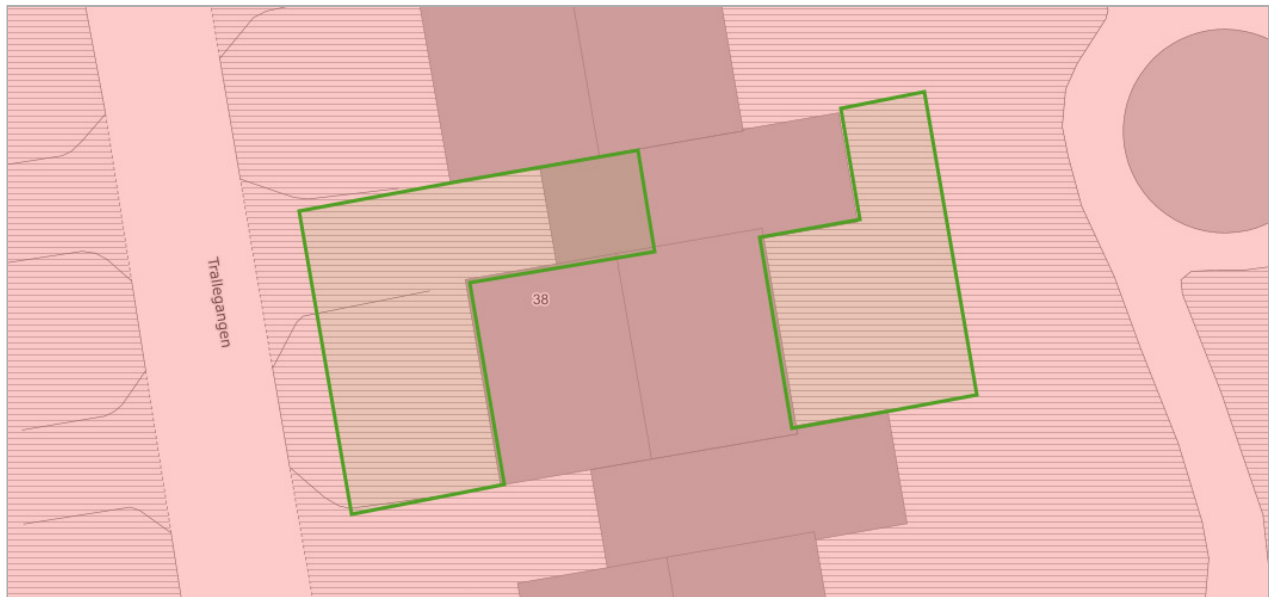
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	20.01.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

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

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

Tegnforklaring

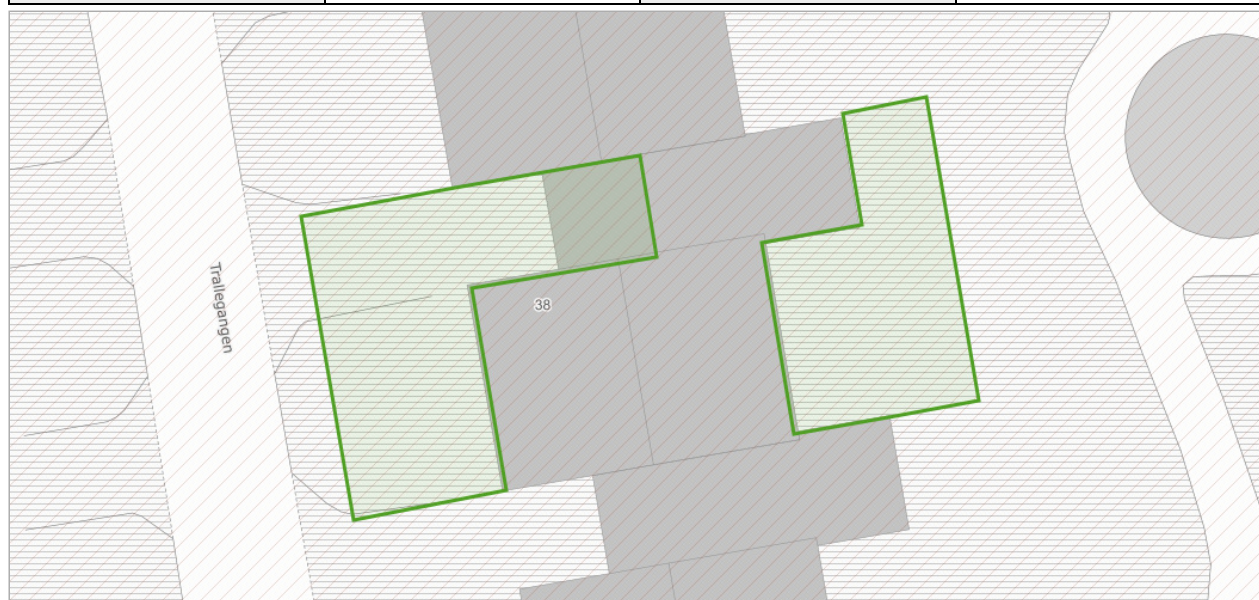
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0682	Teigebyen	3345	1.633567491093592

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	18.01.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

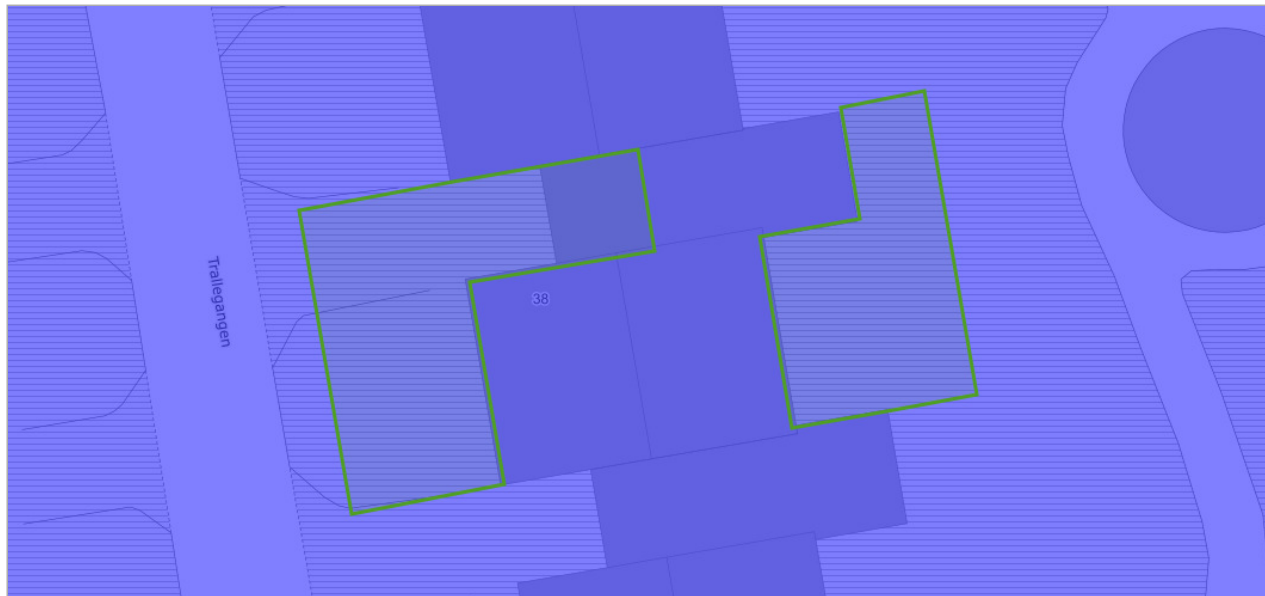
Delfelt
 Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.01.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Verneplan for vassdrag
 Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Leira



Nannestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 151/30/0/33
Adresse: Trallegangen 38
Utskriftsdato: 21.01.2026
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.

Tegnförklaring

 NANNESTAD KOMMUNE		Ferdigattest Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.		
		JplD: 24/47654		
Ansvarlig søker: Bakke AS Finstadhagan 17 1930 AURSKOG		Tiltakshaver: Bjørkeåsen Eiendom AS Finstadhagan 7 1930 AURSKOG		
FERDIGATTEST ER GITT FOR				
Adresse: Trallegangen		Gårdsnr. 151	Bruksnr. 30	Festenr. Seksjonsnr.
Tiltakets/byggets art Rekkehus, kjedehus og småhus				
Vedtaksdato	SaksID	Delegert saksnr		
13.12.2024	20/43636			
Dato for søknad om ferdigattest:		28.11.2024		
Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).				
Merknader: - Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest. - Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen. - Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).				
Sted	Dato	Underskrift		
Nannestad	13.12.2024	Knut-Arild Johansen byggesaksbehandler <i>Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.</i>		

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	140
Etablert dato	01.04.2022	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2025	Antall teiger	2
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1560/97783	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Sammenslåing Sammenslåing	04.12.2025 01.12.2025	2025/4073	Tinglyst 04.12.2025	151/27 (-1781,2), 151/30 (1781,2), 151/30/0/1, 151/30/0/2, 151/30/0/3, 151/30/0/4, 151/30/0/5, 151/30/0/6, 151/30/0/7, 151/30/0/8, 151/30/0/9, 151/30/0/10, 151/30/0/11, 151/30/0/12, 151/30/0/13, 151/30/0/14, 151/30/0/15, 151/30/0/16, 151/30/0/17, 151/30/0/18, 151/30/0/19, 151/30/0/20, 151/30/0/21, 151/30/0/22, 151/30/0/23, 151/30/0/24, 151/30/0/25, 151/30/0/26, 151/30/0/27, 151/30/0/28, 151/30/0/29, 151/30/0/30, 151/30/0/31, 151/30/0/32, 151/30/0/33, 151/30/0/34, 151/30/0/35, 151/30/0/36, 151/30/0/37, 151/30/0/38, 151/30/0/39, 151/30/0/40, 151/30/0/41, 151/30/0/42, 151/30/0/43, 151/30/0/44, 151/30/0/45, 151/30/0/46, 151/30/0/47, 151/30/0/48, 151/30/0/49, 151/30/0/50, 151/30/0/51, 151/30/0/52, 151/30/0/53, 151/30/0/54, 151/30/0/55, 151/30/0/56, 151/30/0/57, 151/30/0/58, 151/30/0/59, 151/30/0/60, 151/30/0/61, 151/30/0/62, 151/30/0/63, 151/30/0/64, 151/30/0/65, 151/30/0/66, 151/30/0/67, 151/30/0/68, 151/30/0/69, 151/30/0/70, 151/30/0/71, 151/30/0/72
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	151/30, 151/30/0/1, 151/30/0/2, 151/30/0/3, 151/30/0/4, 151/30/0/5, 151/30/0/6, 151/30/0/7, 151/30/0/8, 151/30/0/9, 151/30/0/10, 151/30/0/11, 151/30/0/12, 151/30/0/13, 151/30/0/14, 151/30/0/15, 151/30/0/16, 151/30/0/17, 151/30/0/18, 151/30/0/19, 151/30/0/20, 151/30/0/21, 151/30/0/22, 151/30/0/23, 151/30/0/24, 151/30/0/25, 151/30/0/26, 151/30/0/27, 151/30/0/28, 151/30/0/29, 151/30/0/30, 151/30/0/31, 151/30/0/32, 151/30/0/33, 151/30/0/34, 151/30/0/35, 151/30/0/36, 151/30/0/37, 151/30/0/38, 151/30/0/39, 151/30/0/40, 151/30/0/41, 151/30/0/42, 151/30/0/43, 151/30/0/44, 151/30/0/45, 151/30/0/46, 151/30/0/47, 151/30/0/48, 151/30/0/49, 151/30/0/50, 151/30/0/51, 151/30/0/52
Seksjonering Seksjonering	07.03.2022 30.03.2022	2022/920	Tinglyst 05.04.2022	151/30 (-8218,3), 151/30/0/1 (160,8), 151/30/0/2 (97,7), 151/30/0/3 (102,4), 151/30/0/4 (94,9), 151/30/0/5 (98,1), 151/30/0/6 (159,3), 151/30/0/7 (162,3), 151/30/0/8 (98,9), 151/30/0/9 (100), 151/30/0/10 (96,9), 151/30/0/11 (97,7), 151/30/0/12 (188,2), 151/30/0/13 (204,2), 151/30/0/14 (103,3), 151/30/0/15 (105), 151/30/0/16 (150,2), 151/30/0/17 (146,2), 151/30/0/18 (104,3), 151/30/0/19 (186), 151/30/0/20 (240,3), 151/30/0/21 (138,5), 151/30/0/22 (205,4), 151/30/0/23 (202,5), 151/30/0/24 (129,9), 151/30/0/25 (204,8), 151/30/0/26 (202,6), 151/30/0/27 (129,8), 151/30/0/28 (204,7), 151/30/0/29 (202,7), 151/30/0/30 (129,8), 151/30/0/31 (212,4), 151/30/0/32 (185,1), 151/30/0/33 (140), 151/30/0/34 (186,5), 151/30/0/35 (185,2), 151/30/0/36 (229,5), 151/30/0/37 (194), 151/30/0/38 (108,4), 151/30/0/39 (152,9), 151/30/0/40 (153,9), 151/30/0/41 (152,9), 151/30/0/42 (152,8), 151/30/0/43 (108,3), 151/30/0/44 (152,7), 151/30/0/45 (150,1), 151/30/0/46 (108,3), 151/30/0/47 (209),

151/30/0/48 (266), 151/30/0/49 (176,6), 151/30/0/50 (179,3),
151/30/0/51 (139,3), 151/30/0/52 (227,6)
151/24, 151/28

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6678683.43	611922.7		Ja	83.1	
Eiendomsteig	6678685.72	611937.28		Nei	56.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SCHAUG ANDREA PAULINE F050894*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Trallegangen 38 2030 NANNESTAD	Bosatt (B)
AXELSSON LARS FREDRIC F180795*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Trallegangen 38 2030 NANNESTAD	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trallegangen 38	H0101	151/30/0/33	156,1	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Trallegangen 38

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2030 NANNESTAD	Kirkesogn	02070503 Bjørke
Grunnkrets	108 Bjørke	Tettsted	682 Teigebyen
Valgkrets	1 PRESTÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300731085		Rekkehus (131)	Ferdigattest (FA)	13.12.2024

1: Bygning 300731085: Rekkehus (131), Ferdigattest 13.12.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	156,1
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	156,1
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	114,6
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.12.2018	21.02.2019	

Igangsettingstillatelse	12.04.2021	13.04.2021	
Midlertidig brukstillatelse	04.10.2023	04.10.2023	2020/43636
Ferdigattest	13.12.2024	18.12.2024	2020/43636

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Trallegangen 38	H0101	151/30/0/33	156,1	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	66,3	0	66,3	0	0	0
H01	1	89,8	0	89,8	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 151/30

Bruksnavn		Beregnet areal	6623.1
Etablert dato	01.02.2022	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	30
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6678653.93	611966.33		Nei	317	
Eiendomsteig	6678688.77	611971		Nei	317.1	
Eiendomsteig	6678689.08	612003.36		Nei	407.8	
Eiendomsteig	6678725.06	612026.03		Nei	370.7	
Eiendomsteig	6678759.51	612023.37		Nei	329.6	
Eiendomsteig	6678750.14	612015.41		Nei	13	
Eiendomsteig	6678750.45	612026.31		Nei	13	
Eiendomsteig	6678751.02	612037.51		Nei	13	
Eiendomsteig	6678712.76	611894.28		Ja	277.4	
Eiendomsteig	6678755.24	611925.44		Nei	329.6	
Eiendomsteig	6678682.33	611931.89		Nei	306.2	
Eiendomsteig	6678654.07	611935.66		Nei	204.3	
Eiendomsteig	6678647.48	612004.86		Nei	217.6	
Eiendomsteig	6678649.77	612036.31		Nei	319.5	
Eiendomsteig	6678617.29	612039.11		Nei	354.6	
Eiendomsteig	6678617.56	612004.27		Nei	355.6	
Eiendomsteig	6678614.57	611964.27		Nei	236.4	
Eiendomsteig	6678613.48	611931.07		Nei	354.6	
Eiendomsteig	6678721.32	611928.17		Nei	276.4	
Eiendomsteig	6678745.3	611887.59		Nei	277.5	
Eiendomsteig	6678679.78	611900.96		Nei	277.5	

Eiendomsteig	6678647.17	611907.21	Nei	277.5
Eiendomsteig	6678722.35	611969.38	Nei	369.6
Eiendomsteig	6678756.9	611962.62	Nei	329.6
Eiendomsteig	6678746.21	611916.92	Nei	13
Eiendomsteig	6678746.64	611927.88	Nei	13
Eiendomsteig	6678746.71	611939.07	Nei	13
Eiendomsteig	6678747.73	611954.3	Nei	13
Eiendomsteig	6678747.94	611965.1	Nei	13
Eiendomsteig	6678748.4	611976.45	Nei	13



Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613624656
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964950202	NANNESTAD KOMMUNE	Postboks 3, 2031 NANNESTAD

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
989888633	BJØRKÅSEN EIENDOM AS		Finstadhagan 7, 1930 AURSKOG

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
3036	151	30

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3036	151	30	0	1	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	2	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	3	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	4	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	5	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	6	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	7	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	8	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	9	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	10	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	11	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	12	1031 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	13	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	14	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	15	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	16	1365 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	17	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	18	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	19	1365 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja

30.03.2022 09:48

Side 1 av 3

Doknr: 359772 Tinglyst: 01.04.2022
STATENS KARTVERK



Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
3036	151	30	0	20	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	21	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	22	1365 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	23	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	24	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	25	1365 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	26	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	27	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	28	1365 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	29	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	30	1376 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	31	1365 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	32	1555 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	33	1560 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	34	1560 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	35	1555 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	36	1560 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	37	1591 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	38	1597 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	39	1597 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	40	1591 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	41	1597 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	42	1591 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	43	1597 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	44	1597 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	45	1591 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	46	1597 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	47	1597 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	48	1560 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	49	1555 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	50	1560 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	51	1560 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja
3036	151	30	0	52	1555 / 71573	Boligseksjon	Ja	Ja

30.03.2022 09:48

Side 2 av 3



Melding til tinglysing

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

30.03.2022 09:48

Side 3 av 3

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Nannestad Kommune	Postboks 3, 2031 VANNESTAD	G. BUNDLI

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
BJØRKÅSEN EIENDOM AS	989 888 633	jeg@BORI.NO	
Adresse	Postnummer	Poststed	Telefonnummer
Finstadhagan 7	1930	Aurskog - Høland	97670127

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
3036	Nannestad Kommune	151	30	

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

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
989 888 633	BJØRKÅSEN EIENDOM AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.

Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer	Seksjonens formål	Sameiebrøk (teller)	Tilleggsareal
	B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)	Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
	N = næringsseksjon		
	SB = samleseksjon bolig		
	SN = samleseksjon næring		

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	1031	BG	13	B	1376	BG	25	B	1365	BG	37	B	1591	BG
2	B	1031	BG	14	B	1376	BG	26	B	1376	BG	38	B	1597	BG
3	B	1031	BG	15	B	1376	BG	27	B	1376	BG	39	B	1597	BG
4	B	1031	BG	16	B	1365	BG	28	B	1365	BG	40	B	1591	BG
5	B	1031	BG	17	B	1376	BG	29	B	1376	BG	41	B	1597	BG
6	B	1031	BG	18	B	1376	BG	30	B	1376	BG	42	B	1591	BG
7	B	1031	BG	19	B	1365	BG	31	B	1365	BG	43	B	1597	BG
8	B	1031	BG	20	B	1376	BG	32	B	1555	BG	44	B	1597	BG
9	B	1031	BG	21	B	1376	BG	33	B	1560	BG	45	B	1591	BG
10	B	1031	BG	22	B	1365	BG	34	B	1560	BG	46	B	1597	BG
11	B	1031	BG	23	B	1376	BG	35	B	1555	BG	47	B	1597	BG
12	B	1031	BG	24	B	1376	BG	36	B	1560	BG	48	B	1560	BG
Sum tellere: 71573				Nevner = 71573											

Dato	Innsenderens underskrift
18/1/22	

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet
- b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festgrunn eller anleggsseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspåtlitte tiltak i eksisterende bygg
- h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

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

Dato

18/2/22

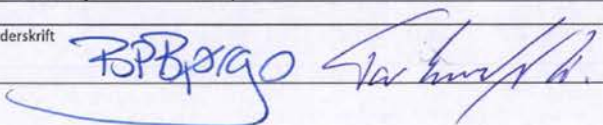
Innsenderens underskrift

BP Berge



8. Vedlegg som skal følge søknaden				
a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdelene som skal inngå i bruksenhetene				
b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig				
c) Sameiets vedtekter				
d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal				
e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon				
f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur				
g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.				
9. Innsendte plantegninger				
☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen				
10. Underskrifter				
Sted og dato 14/2/22 OSLO	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver BJØRN PETER BJØRGO		
Sted og dato 23/2-22 Drammen	Hjemmelshavers underskrift <i>[Signature]</i>	Gjenta navn med blokkbokstaver TOR EIVIND VIK		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver		
11. Kommunens saksbehandling				
a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdelene				
b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til Innsenderen (må krysses av)				
12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):				
Kommunenr. 3036	Kommunens navn NANNESTAD	Gårdsnr. 151	Bruksnr. 30	Festenr.
Dato 7/3-22	Underskrift Gunn Bundli	Stempel 3036 Nannestad kommune Telealleen 31 2030 Nannestad Org.nr. 964950202		
Dato 18/2/22	Innsenderens underskrift <i>[Signature]</i>			

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

Dato	18/6/22	Innsenderens underskrift	
------	---------	--------------------------	--



Areal BRA. 52 Eneboliger i kjede

Sección	V	Sección	V	Sección	V
Sección nr. 2, 103,3 1 m		Sección nr. 28, 137,6 m		Sección nr. 48, 1156,0 m	
Sección nr. 2, 103,3 1 m		Sección nr. 27, 137,6 m		Sección nr. 49, 1156,5 m	
Sección nr. 3, 103,3 1 m		Sección nr. 28, 136,5 m			
Sección nr. 4, 103,3 1 m				Sección nr. 50, 1156,0 m	
Sección nr. 5, 103,3 1 m		Sección nr. 29, 137,6 m		Sección nr. 51, 1156,0 m	
Sección nr. 6, 103,3 1 m		Sección nr. 30, 137,6 m		Sección nr. 52, 1156,5 m	
		Sección nr. 31, 136,5 m			
Sección nr. 7, 103,3 1 m					
Sección nr. 8, 103,3 1 m		Sección nr. 32, 136,5 m			
Sección nr. 9, 103,3 1 m		Sección nr. 33, 136,0 m			
Sección nr. 10, 103,3 1 m		Sección nr. 34, 136,0 m			
Sección nr. 11, 103,3 1 m					
Sección nr. 12, 103,3 1 m		Sección nr. 35, 136,5 m			
		Sección nr. 36, 136,0 m			
Sección nr. 13, 137,6 m					
Sección nr. 14, 137,6 m		Sección nr. 37, 136,1 m			
Sección nr. 15, 137,6 m		Sección nr. 38, 136,0 m			
Sección nr. 16, 136,5 m		Sección nr. 39, 136,0 m			
Sección nr. 17, 137,6 m		Sección nr. 40, 136,0 m			
Sección nr. 18, 137,6 m		Sección nr. 41, 136,0 m			
Sección nr. 19, 136,5 m					
		Sección nr. 42, 136,0 m			
Sección nr. 20, 137,6 m		Sección nr. 43, 136,0 m			
Sección nr. 21, 137,6 m		Sección nr. 44, 136,0 m			
Sección nr. 22, 136,5 m					
		Sección nr. 45, 136,0 m			
Sección nr. 23, 137,6 m		Sección nr. 46, 136,0 m			
Sección nr. 24, 137,6 m		Sección nr. 47, 136,0 m			
Sección nr. 25, 136,5 m					

Tegnforklaring:

-  = Eierseksjoner
-  = Tilleggsgrunn til Eierseksjoner
-  = Veier, stier, lek, Gnr. 151 Bnr. 28
-  = Bjerkeåsen Bk 1. Boligsamele 1 = Gnr. 151 Bnr. 27
-  = Friareale

Gnr. 151, Bnr. 30
Nannestad kommune

Situasjonsplan alle

Målestokk:
1:750

Side 1 av 11

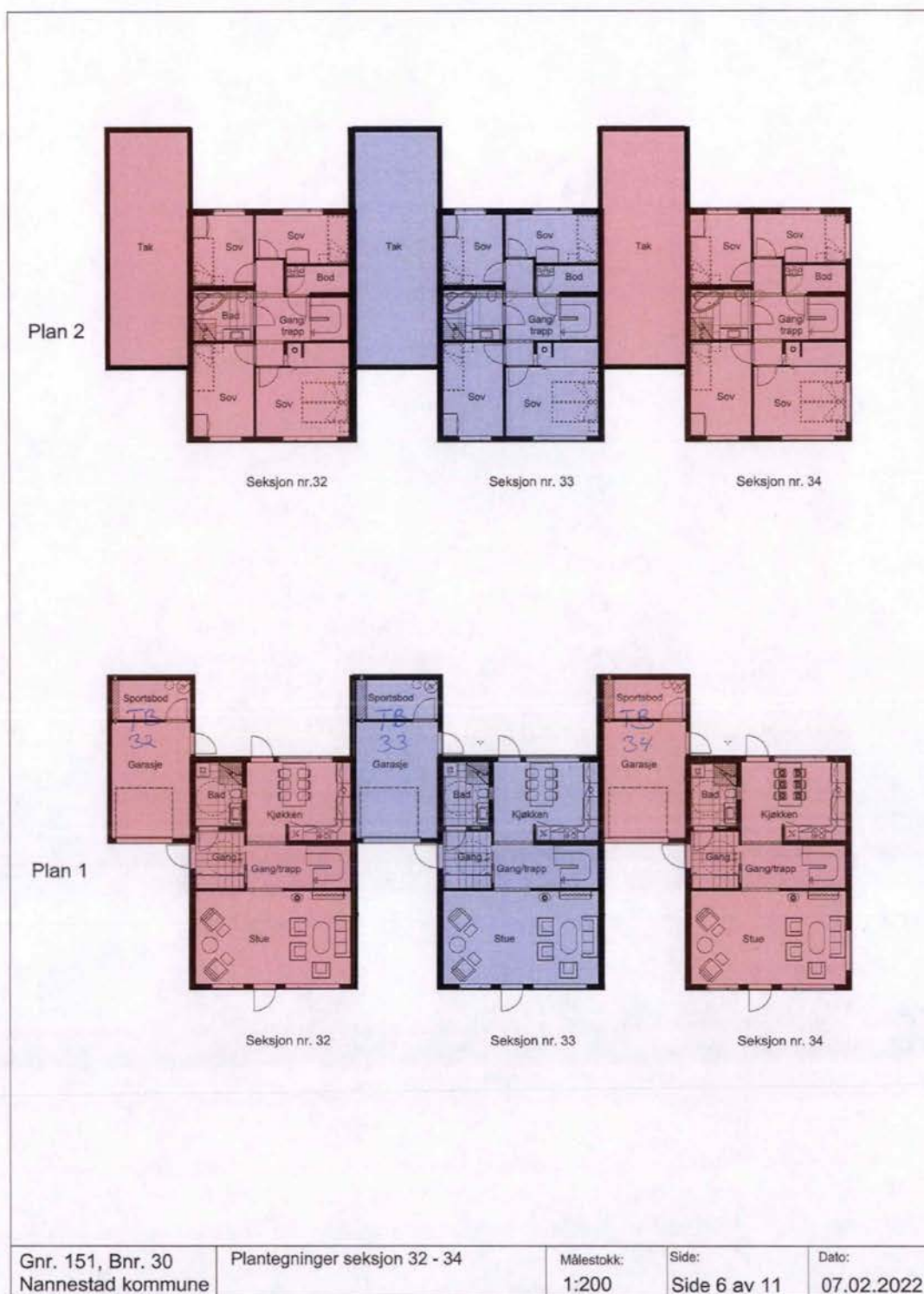
Dato:











Plan 2



Seksjon nr. 35

Seksjon nr. 36

Plan 1



Seksjon nr. 35

Seksjon nr. 36

Gnr. 151, Bnr. 30
Nannestad kommune

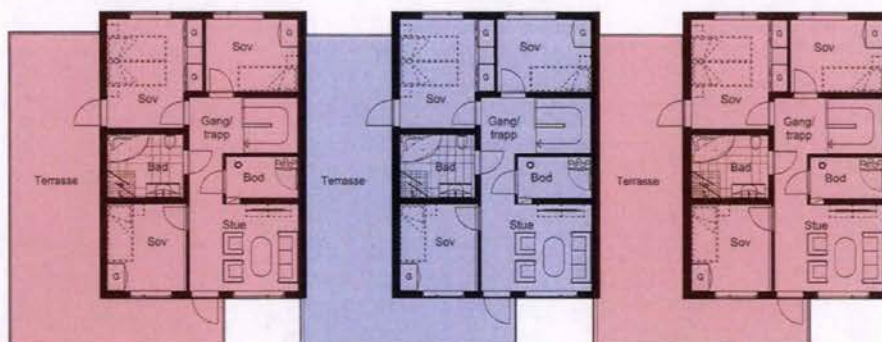
Plantegninger seksjon 35 og 36

Målestokk:
1:200

Side:
Side 7 av 11

Dato:
07.02.2022

Plan 2



Seksjon nr. 37, 42 og 45

Seksjon nr. 38, 43 og 46

Seksjon nr. 39, 44 og 47

Plan 1



Seksjon nr. 37, 42 og 45

Seksjon nr. 38, 43 og 46

Seksjon nr. 39, 44 og 47

Gnr. 151, Bnr. 30 Nannestad kommune	Plantegninger seksjon 37, 38, 39, 42, 43, 44, 45, 46 og 47	Målestokk: 1:200	Side: Side 10 av 11	Dato: 07.02.2022
--	---	---------------------	------------------------	---------------------

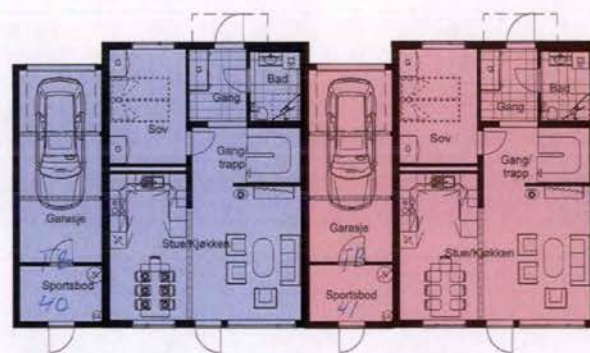
Plan 2



Seksjon nr. 40

Seksjon nr. 41

Plan 1



Seksjon nr. 40

Seksjon nr. 41

Gnr. 151, Bnr. 30 Nannestad kommune	Plantegninger seksjon 40 og 41	Målestokk: 1:200	Side: Side 11 av 11	Dato: 07.02.2022
--	--------------------------------	---------------------	------------------------	---------------------

Plan 2



Seksjon 48

Seksjon 49

Plan 1



Seksjon 48

Seksjon 49

Gnr. 151, Bnr. 30
Nannestad kommune

Plantegninger seksjon 48 og 49

Målestokk:
1:200

Side:
Side 8 av 11

Dato:
07.02.2022



Nabolagsprofil

Trallegangen 38

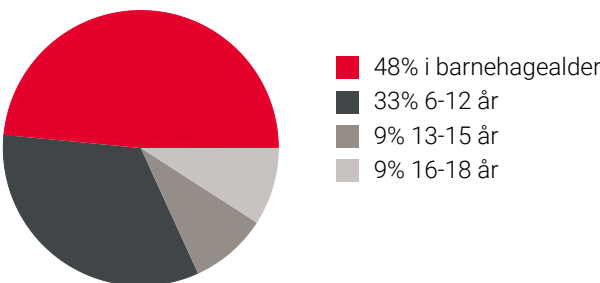
Offentlig transport

🚶 Bahusvegen	11 min	🚶
Linje 410, 413, 420, 446	1 km	
✈ Oslo Gardermoen	17 min	🚆
🚆 Oslo lufthavn stasjon	17 min	🚆
Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	13.6 km	

Skoler

Preståsen skole (1-7 kl.)	12 min	🚶
365 elever, 19 klasser	1.1 km	
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.)	19 min	🚶
587 elever, 23 klasser	1.7 km	
Nannestad videregående skole	17 min	🚶
950 elever	1.5 km	

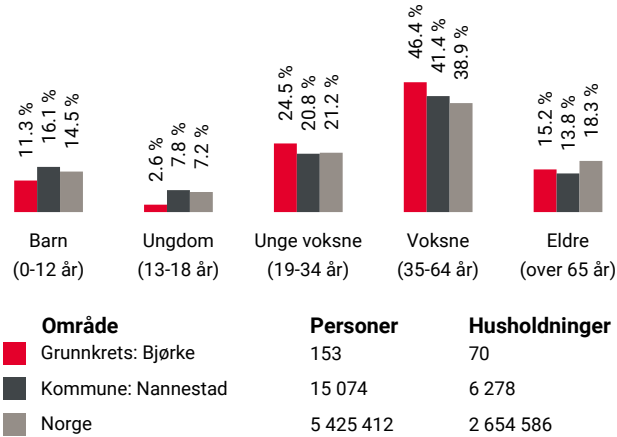
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Prestmosen Fus barnehage (0-5 år)	10 min	🚶
86 barn	0.9 km	
Engelsrud barnehage (1-5 år)	18 min	🚶
112 barn	1.6 km	
Breenenga Fus barnehage (1-5 år)	8 min	🚶
85 barn	4.5 km	

Dagligvare

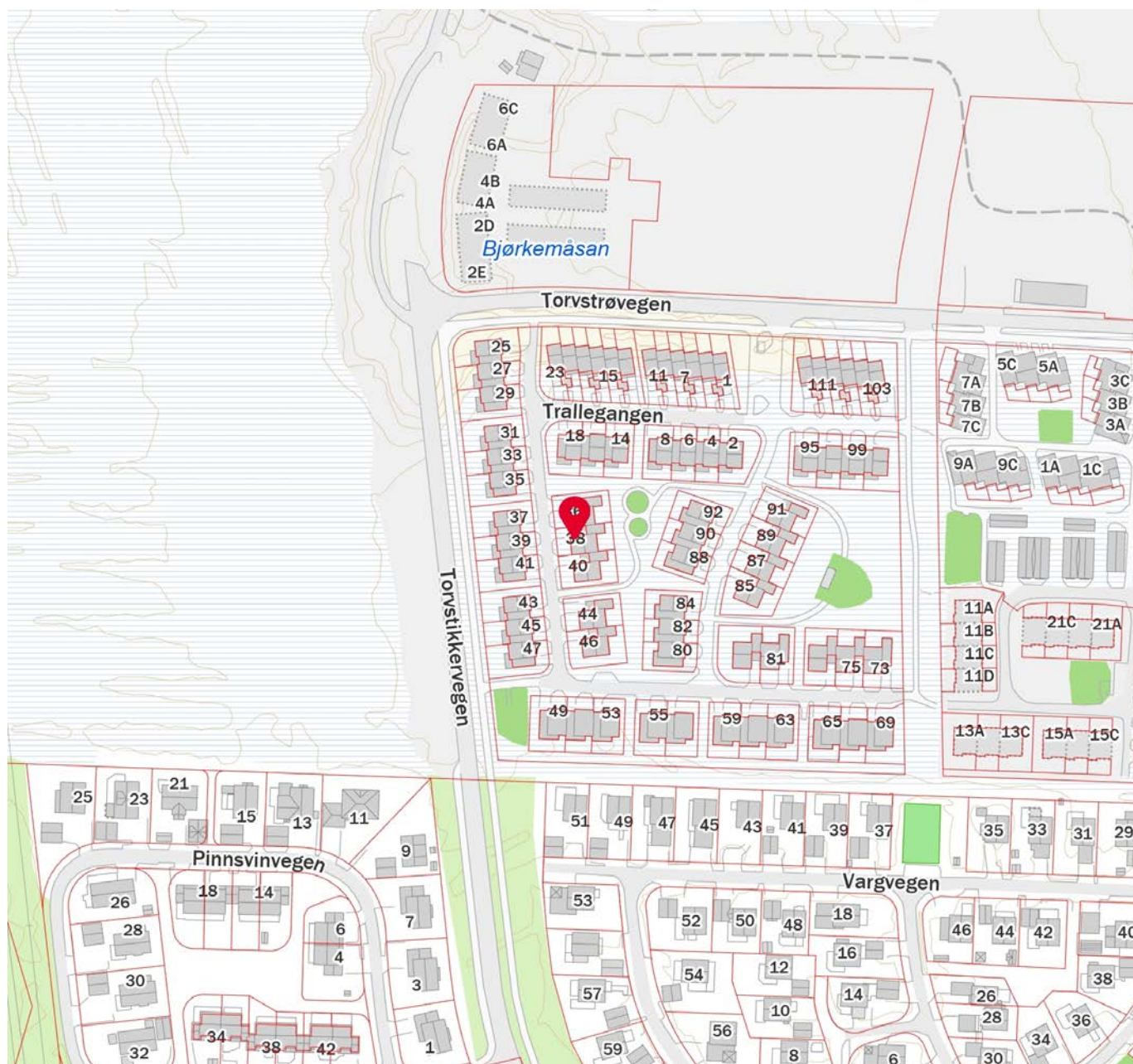
Rema 1000 Nannestad	15 min	🚶
Post i butikk	1.4 km	
Kiwi Nannestad	18 min	🚶
PostNord	1.5 km	

Sport

⚽ Prestmosen Nord - ballbinge	8 min	🚶
Ballspill	0.7 km	
⚽ Preståsen skole	12 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, friidrett	1.1 km	
🏊 EVO Nannestad	17 min	🚶
🏊 Nannestad Trim & Helse	17 min	🚶



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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Trallegangen 38
2030 NANNESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Albertine Schaug

Telefon: 468 09 448
E-post: albertine.schaug@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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