

A modern kitchen and dining area featuring dark grey cabinetry, a light wood countertop, and a white subway tile backsplash. A dining table with a light wood top and grey base is set with two upholstered chairs. A potted plant sits on the table. The kitchen includes a built-in oven, a sink with a black faucet, and a coffee maker on the counter. The floor is made of light wood. The ceiling has recessed lighting.

aktiv.

Gullbekken 2C, 2030 NANNESTAD

Betydelig oppgradert og lekker andelsleilighet i 2. etg. med god planløsning - Solrik balkong og utsyn - p plass m/lader



Daglig leder/Eiendomsmegler

Lise Blomberg

Mobil 922 04 164

E-post lise.blomberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 390 000,-
Fellesgjeld: Kr 187 133,-
Omkostn.: Kr 9 603,-
Total ink omk.: Kr 2 586 736,-
Felleskostn.: Kr 4 624,-
Selger: Emilie Stenerud Østby

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 50/52 kvm
Tomtstr.: 13176.3 kvm
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 241
Andelsnr.: 6
Oppdragsnr.: 1205260039

Betydelig oppgradert og lekker andelsleilighet i 2. etg. med god planløsning.

Drømmer du om en lys, moderne og arealeffektiv leilighet - bør du se nærmere på Gullbekken 2C!

Leiligheten er gjennomgående og ble betydelig oppgradert i 2020. Planløsningen er godt utnyttet, og leiligheten oppleves både romslig og funksjonell. Stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig m/ naturlig lys og gir en luftig romfølelse. Herfra har du direkte utgang til en herlig balkong – perfekt for morgenkaffen, avslapning i solen eller hyggelige kvelder med venner. Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stuen, noe som skaper en sosial og moderne sone for både hverdag og selskap. Soverommet er innbydende med gode møbleringsmuligheter. Badet er flislagt og har behagelig varme i gulv samt opplegg for vaskemaskin.

Attraktiv og sentral beliggenhet i Nannestad.

Parkeringsplasser for beboere med mulighet for elbillading.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	31
Egenerklæring	56
Energiattest	127
Nabolagsprofil	134
Budskjema	142

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 50 kvm

BRA - e: 2 kvm

BRA totalt: 52 kvm

TBA: 4 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 2 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 50 kvm Entré, gang, soverom, bad, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

4 kvm Balkong

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA hører til seksjonen. Dvs. at boden er tinglyst som en tilleggsdel til seksjonen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13176.3 kvm

Tomtebeskrivelse

Området rundt Gullbekken har et rolig bomiljø med lite trafikk og nærhet til natur. Dette gjør interne veier gode som trygge gangveier og for nærmiljø-aktivitet.

Fellesarealer i borettslaget blir ofte brukt til lek og uformelle sosiale soner, og er typisk plassert mellom boligene slik at de er lett tilgjengelig fra hver enhet.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert og barnevennlig boligområdet meget sentralt til rett i Nannestad sentrum. Her bor du i gangavstand til det meste Nannestad har å by på med blant annet Kiwi, Rema 1000, vinmonopol, apotek, Shell og Nannestad kommunehus.

Det er kort vei til Romeriksåsen med flotte friluftsmuligheter sommer som vinter. En kort kjøretur unna finner du også Åslia alpinsenter på Maura. De tar ca. 15 min å kjøre til Jessheim hvor du finner alt av bymessige fasiliteter, med blant annet kjøpesenter, kulturhus med kino/bibliotek, togstasjon og idrettsanlegg, for å nevne noe. Romerike kan for øvrig også by på flere alpinanlegg, golfbaner, ridesentre mm. Fra leiligheten er det kort vei til bussholdeplass. Samtidig ligger leiligheten i kort avstand fra E16 hvor det er kort vei til Jessheim og Gardermoen. Det tar ca. 15 min til Jessheim, ca. 10 min til Gardermoen og ca. 45 min til Oslo. Dette er med andre ord en perfekt leilighet dersom du ønsker å pendle.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Ola Kjeldsberg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Andelsleilighet oppført i 1985.

Bygningen er fundamentert på en flat, felles eiet tomt.

Ytterveggene er konstruert i isolert bindingsverk, som var en vanlig byggemetode på oppføringstidspunktet, og har en utvendig stående trekledning.

Taket er et mønet skråtak i trekonstruksjon med takstein som tekking.

Takrenner, nedløp og utvendige beslag er utført i metall.

Etasjeskillene i boligen er bygget som trekonstruksjoner.

Boligen har trevinduer med 2-lags energiglass. Ytterdøren og balkongdøren er også i treverk med 2-lags energiglass.

Det er en balkong med utgang fra stuen, hvor konstruksjoner og overflater er i treverk. I tillegg finnes et utvendig trappehus i treverk, uten dør.

Det foreligger originale tegninger av leiligheten og det er avvik. En liten vegg i stue er fjernet slik at innvendig bod er integrert i stue.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er avvik:

Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

- Våtrom - Etasje > Bad - Overflater Gulv

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

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2022.

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

Ja

Firmanavn: Marios riving, 2020

Beskrivelse: Marios riving og flis har lagt ny membran. Flis og støpe ble gjort av faglært murer, sent 2020 og starten av 2021

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?

Ja

Beskrivelse: Vindu på soverommet har en dårlig vrider, og trekker. Dette skal sameiet ordne, da det går på fasaden

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

Ja

Firmanavn: Embretsen rørleggerservice og Nordbeck rør, 2020

Beskrivelse: Nytt avløp kjøkken og bad. Rør - i rør system og ny varmtvannsbeholder. Installert waterguard. Nye tetningshylser på rør under vask på kjøkken.

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

Ja

Firmanavn: Alna Elektro, 2022

Beskrivelse: I flg tidligere eier er el anlegg og sikringsskap byttet av faglært elektriker på egeninnsats. Her har Alna Elektro hatt full kontroll på alt det elektriske, slik at dette er godkjent. Satt inn bryter for v.v tank i skap og ny komfyrvakt okt'22

Innhold

BRA-i 50 kvm: Entré, gang, soverom, bad, kjøkken og stue

BRA-e 2 kvm: Bod

TBA 4 kvm: Terrasse og balkongareal

Standard

Velkommen til en stilren og moderne 2-roms med attraktiv beliggenhet. Oppgradert i 2020 og fremstår med smakfulle materialvalg, funksjonell planløsning og solrik balkong. Perfekt for førstegangskjøper eller pendler! Parkeringsplasser med mulighet for lading - første mann til mølla prinsippet.

Velkommen inn...

Leiligheten ligger i 2. etasje og har en fin plass ved inngangspartiet til å nyte en morgenkaffe. Vel inne i leiligheten møtes du av en entre/gang med flislagt gulv. Leiligheten har downlights og gir godt med lys.

Kjøkken:

Kjøkken fra 2020 med profilerte fronter og benkeplater i laminat. Det er fliser mellom benk og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i sort kompositt med ett-greps blandebatteri og kjøkkenventilator med avtrekk ut montert over kokesonen. Hvitevarer som koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert.

Stue:

Romslig og åpen stue med store vinduer som gir godt med lysinnslipp. Her er det forøvrig gode møbleringsmuligheter! Utgang til balkong med god utsikt over friarealet.

Soverom:

Luft og delikat soverom med god plass til en dobbelseng samt medfølgende garderobeløsning.

Bad:

Lekkert flislagt bad med gulvvarme fra 2020/2021 som er utstyrt med innredning med glatte fronter, heldekkende servant med ett-greps blandebatteri og speilskap med tilhørende belysning. Videre er det et vegghengt toalett og et dusjhjørne med glassdører. Det er avsatt plass og opplegg til vaskemaskin. Rommet har mekanisk avtrekk via ventil på vegg og tilluft i dør.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte glatte flater.

Himling: Malte glatte flater.

Tekniske installasjoner:

- Ventilasjon: Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer.
- Elektrisk anlegg: El-anlegg med automatsikringer og i hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskap er plassert i gang.
- Andre installasjoner: Panelovner.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2022:

- I flg tidligere eier er el anlegg og sikringsskap byttet av faglært elektriker på egeninnsats. Her har Alna Elektro hatt full kontroll på alt det elektriske, slik at dette er godkjent. Satt inn bryter for v.v tank i skap og ny komfyrvakt okt' 22

2020:

- Nytt avløp kjøkken og bad. Rør - i rør system og ny varmtvannsbeholder. Installert

waterguard. Nye tetningsshylser på rør under vask på kjøkken

• Marios riving og flis har lagt ny membran/tettesjikt og sluk på bad. Støping og fliselegging ble gjort av faglært murer, sent 2020 og starten av 2021

Parkering

Valgfri parkeringplass med mulighet for elbillader til beboere.

Forsikringsselskap og Polisenummer

If Skadeforsikring, polisenummer 560764

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med panelovner. Varmekabler på bad.

Energimerke

F

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.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 390 000

Omkostninger kjøper

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 213 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 603 (Omkostninger totalt)

18 503 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 303 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 399 603 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 408 503 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 411 303 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 751 810 for år 2026

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 513 571 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 054 282 for år 2024

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 4 624 kr pr. md.
- Renteutgifter: 862 kr pr. md.
- Avdrag: 176 kr pr. md.
- Driftsutgifter: 3 586 kr pr. md.
- Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter.
- Fellesutgifter økte med 3 % nå i februar. Det er ikke planlagt noe mer økning i år ref. styreleder.

Kommunale avgifter er inkl i fellesutgiftene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 624

Andel Fellesgjeld

Kr 187 133

Andel fellesgjeld år

2025

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2025

Andel fellesformue

Kr 3 913

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Gullbekken Borettslag

Organisasjonsnummer

954098745

Andelsnummer

6

Om borettslaget

Gullbekken Borettslag ligger i Nannestad kommune og består av 49 andeler.

Selskapets organisasjonsnummer er 954 098 745. Forretningsfører for borettslaget er Nannestad Boligbyggelag.

Obligatorisk medlemsskap i Nannestad Boligbyggelag.

Vedtatte saker:

- Styrets rapport ble opplest og enstemmig godkjent som borettslagets årsberetning for 2024.
- Årsoppgjøret - med resultat etter finansielle inn og utbetalinger kr -6 392 795,80 ble vedtatt.

Pågående saker:

- I året 2024 har styret hatt 12 styremøter, 1 ordinær generalforsamling og 1 ekstraordinær generalforsamling.
- Styret fikk godkjennelse fra andelseiere på ekstraordinær generalforsamling 06.03.2024 til å ta opp et lån på 12 millioner kroner for å gjennomføre tak-rehabilitering. Dette ble ferdigstilt i 2025.
- I løpet av 2024 fikk 15 eneboliger og 1 leilighetsbygg nye tak. I løpet av 2025 ble de resterende leilighetsbygg/rekkehus (Nr 20, 18 og 19, 1, 2, 3 og 4, 5, 6, 7 og 8) fått rehabilitert sine tak.
- Det ble også montert 1 stk lufteluke i alle 3 rom i annen etasje i alle eneboligene samtidig som tak ble rehabilitert.
- Alle leiligheter skal også få lufteluker montert. 2 stk pr leilighet, hvorav 1 stk skal være på soverommet.
- Renset 5-6 av de mest utsatte overvannskummene. Resten tas ved en senere anledning.
- Behandlet søknader om bygging av altan og terrasse og montering av el-bil-lader i garasje.
- Det kommer jevnlig meldinger om dårlige vinduer og dører. Dette har blitt sjekket, og evt reparert eller byttet.
- Behandle søknader om utleie av leiligheter.
- Dialog med skadeforsikringen IF i forbindelse med vannlekkasjer fra røropplegg i flere leiligheter.
- Byttet ut noen av utelysa på garasjene, da de var oppbrukt/lyste dårlig.
- Ellers fortløpende nødvendige oppdrag.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 1212.88.65592, DNB

SERIELÅN MV, 12 terminer per år.
Rentesats per : 7.90% pa.
Antall terminer til innfrielse: 46
Saldo per 10-12-2025: kr 167077.00
(siste termin 20-09-2029)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Lånenummer: 1516.02.00321, DNB
ANNUITET MV, 12 terminer per år.
Rentesats per : 5.60% pa.
Antall terminer til innfrielse: 352
Saldo per 31-12-2025: kr 11914332.24
(siste termin 01-04-2055)
Flytende rente
IN-Ordning: Ja

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i Stiftelsen Borettslagenes Sikringsordning.

Forkjøpsrett

Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av styret i boligbyggelaget - forkjøpsrett.

Regnskap/budsjett

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

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -5 395 130,87 kr
Årsresultat for 2025: -6 392 795,80 kr

Vedlikeholdsplaner for 2025 er gjennomført.

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

Styregodkjennelse

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

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og husordensregler kan ses hos megler på forespørsel.

Dyrehold

Det er tillatt å holde hund, når beboeren var eier av denne før innflytting. Betingelsen er imidlertid at det inngås en skriftlig avtale, som fastlegger nærmere retningslinjer og forpliktelser. Hunden skal alltid ha ledsager utendørs, og den skal alltid holdes i bånd innen borettslagets område. Samme regler gjelder for besøkende med hund. Det er ikke tillatt å holde katt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Vedlikeholdsplikt

Vedlikeholdsplikten i sin egen boenhet gjelder vedlikehold, nødvendig reparasjon, eller utskifting av: rør, sluk, sikringsskap, ledninger, inventar, utstyr, apparater, brannutstyr, skillevegger, listverk, innvendige dører, alle innvendige flater, vegg-, golv- og himlingsplater, skap, benker og innvendige dører med karmar.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Ansvar for tilstopping av kloakk p.g.a. klesvask er pålagt beboerne.

Det er påbudt å montere røykvarsler i alle leiligheter. Ansvaret for dette påhviler beboeren.

Dugnad

Når det er nødvendig, skal det tas initiativ til organisert dugnad.

Forretningsfører

Forretningsfører

Gudmundsen Regnskapsbyrå AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 27, bruksnummer 241 i Nannestad kommune. Andelsnr. 6 i Gullbekken

Borettslag med orgnr. 954098745

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3238/27/241:

21.02.1984 - Dokumentnr: 1683 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3238 Gnr:27 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 373901 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0238 Gnr:27 Bnr:241

01.01.2024 - Dokumentnr: 236145 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:27 Bnr:241

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for 2a,2b, 2c og 2d datert 18.06.65. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold: Nr 2c - lås på feieluke må monteres.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er ikke i samsvar med dagens bruk.

Det foreligger originale tegninger av leiligheten og det er avvik. En liten vegg i stue er fjernet slik at innvendig bod er integrert i stue.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtegrense.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Konsentrert småhusbebyggelse

Følger reguleringsplan Gullbekken (plan-ID G-09). Dette er en eldre reguleringsplan som regulerer området til boligbebyggelse, spesifisert som konsentrert småhusbebyggelse.. 08.09.1983

Eiendommen følger Kommuneplanens arealdel 2018-2035, med ikrafttredelse 14.05.2019. I kommuneplanen er et delareal på 13 099 kvm avsatt til boligbebyggelse (nåværende), og 76 kvm er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting (nåværende).

Det pågår arbeid med en ny kommuneplan, Kommuneplanens arealdel 2023-2040 (ID: KP2023-2040), som har status som planforslag.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H910, hvor det er bestemt at reguleringsplaner fortsatt skal gjelde.

Berørte datasett:

FKB-AR5, Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner, Mulighet for marin leire, Naturtyper på land (NiN), SR16 - Skogressurskart 16x16 meter, Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd, Verneplan for vassdrag, Løsmasser N50/N250, Marin grense, Naturtyper i Norge - landskap, Radon, Tettsteder, Veg senterlinje Elveg 2.0

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

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

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. 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.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Det er avtalt fast provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 45 000 av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 000 Garantipremie/inneståelse

3 800 Kommunale opplysninger

17 000 Markedspakke

7 750 Oppgjørshonorar

5 884 Opplysninger fra forretningsfører

3 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

20 000 Tilretteleggingsgebyr

0 Visninger/overtakelse per stk. - 2 visninger inkl i provisjonen - utover dette kr 2500,-

6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 105 684

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

Ansvarlig megler

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Ansvarlig megler bistås av

Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no
Tlf: 922 04 164

Nicklas Wathne
Eiendomsmeglerfullmektig
nicklas.wathne@aktiv.no
Tlf: 467 48 878

Oppdragstaker

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

Salgsoppgavedato

02.03.2026

**Leilighet i 2. etasje
m/p-plass**



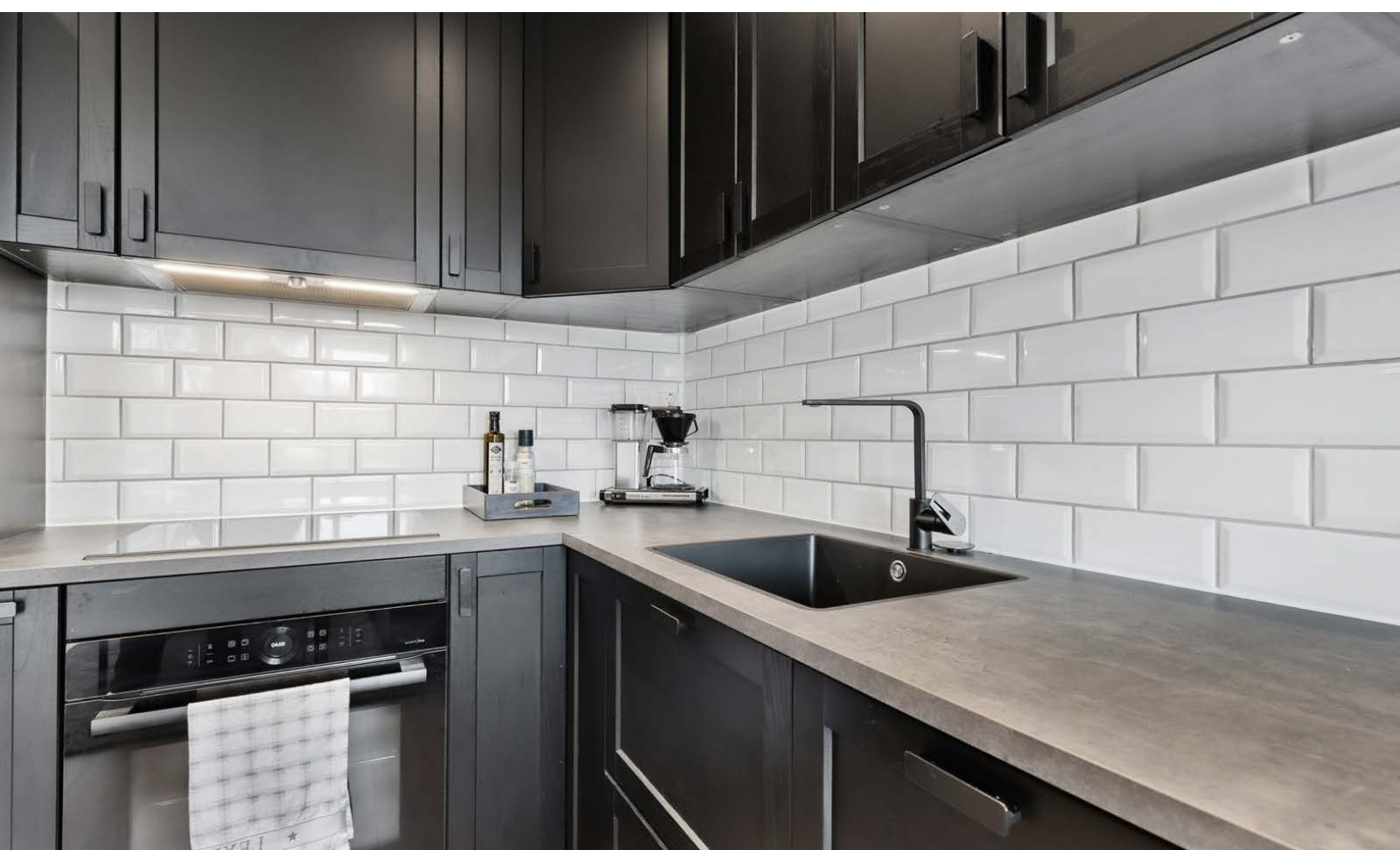


Velkommen inn... Bildene er fra tidligere med godkjennelse.



Lyse og delikate flater møter deg i det du entrer inn i vindfang og videre inn i gangen. Ustrakt bruk av downlights.
Dør mellom entre og gangen videre inn i leiligheten.

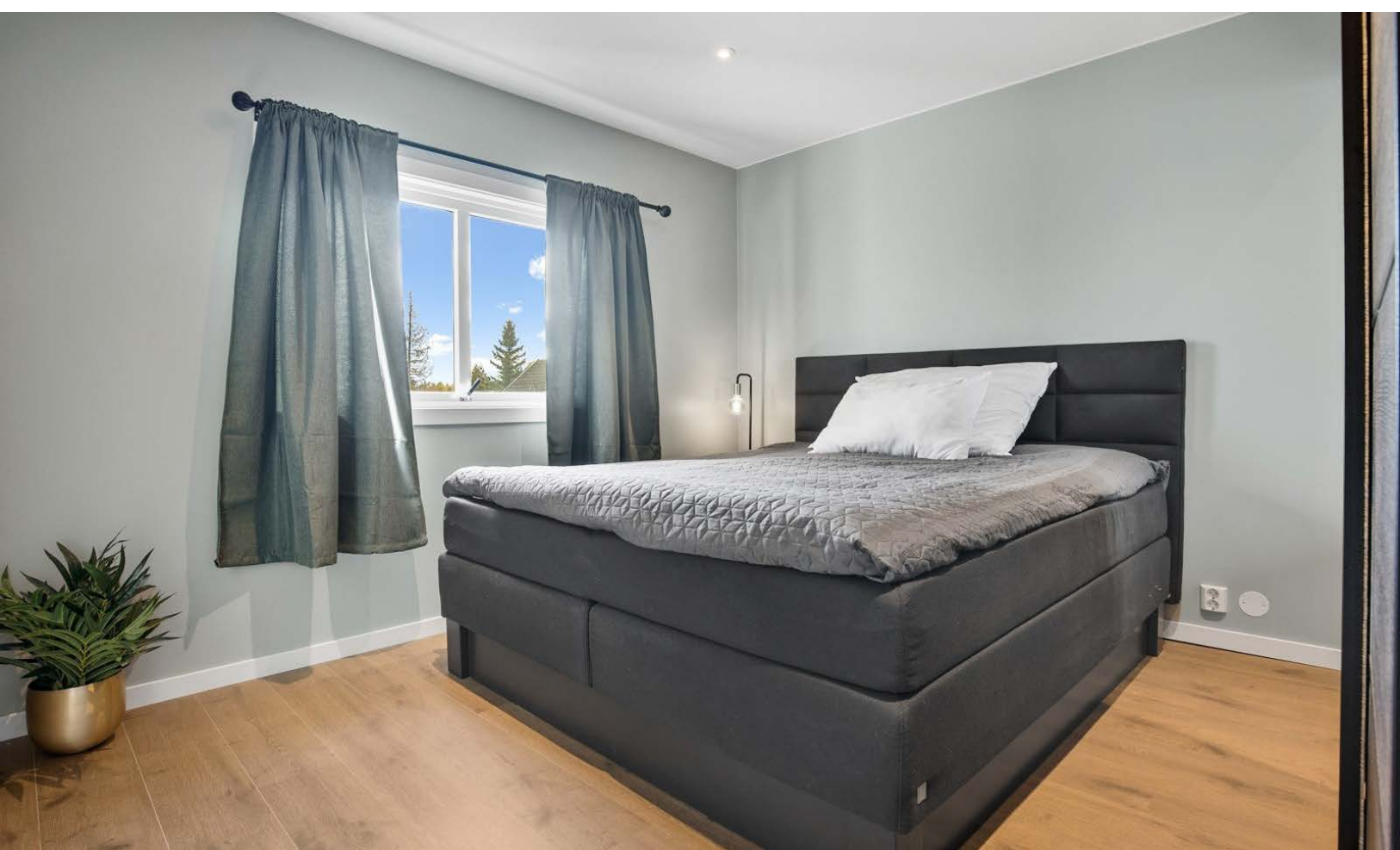












Lekkert og stort soverom med
skyvedørgarderobe og speil garderobe.

Delikat og lekkert bad med opplegg for
vaskemaskin. Ferdig oppusset i 2021.



Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Gullbekken 2C , 2030 NANNESTAD



NANNESTAD kommune



gnr. 27, bnr. 241



Andelsnummer 6

Sum areal alle bygg: BRA: 52 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 10.02.2026

Rapportdato: 25.02.2026

Oppdragsnr.: 22537-1117

Referansenummer: LJ7827

Autorisert foretak: MEGLERPARTNER AS

Sertifisert Takstingeniør: Ola Kjeldsberg



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.

Meglerpartner AS

MeglerPartner – din trygghet i bolighandelen

En grundig og nøyaktig tilstandsrapport fra en erfaren takstmann gir potensielle kjøpere viktig informasjon om kvaliteten og tilstanden til eiendommen din. Dette skaper trygghet og tillit i markedet, og kan bidra til både økt interesse og raskere salg.

Hos MeglerPartner har vi lang erfaring og høy fagkompetanse innen boligtaksering og tilstandsrapporter. Vårt dedikerte team leverer alltid nøyaktige og pålitelige vurderinger som kan brukes ved salg, eiendomstransaksjoner, refinansiering, samlivsbrudd eller dødsbo.

Tilstandsrapporten gir også boligeiere en bedre forståelse av eiendommens tilstand, og gjør dem i stand til å ta informerte beslutninger før de velger megler. Ved å ha rapporten på plass på forhånd, unngår man overraskelser senere i prosessen og kan forhandle med megleren på et mer realistisk grunnlag. Ikke minst får megleren et solid fundament for verdifastsettelsen, noe som igjen forenkler hele salgsprosessen.

Rapportansvarlig



Ola Kjeldsberg

ola@meglerpartner.no

455 04 110

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

BEBYGGELSEN:

Andelsleilighet med BRA-i på 50 m² i andre etasje.
Balkong.
Borettslaget har p-plasser/garasjeplass og elbillader.

STANDARD:

Leiligheten er fra 1985 og modernisert i senere tid.
Normal standard og god planløsning.
Oppvarming består av strøm. Se boligens energiattest.
Ventilasjon består av naturlig og mekanisk ventilasjon.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.

OM TOMTEN:

Felles eiet tomt som er flat. Snødekket på befaringsdagen.

Andelsleilighet - Byggeår: 1985

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takstein. Snødekket på befaringsdagen.
Utvendige beslag, takrenner og nedløp i metall.
Yttervegg i isolert bindingsverk som var normal byggeskikk på oppføringstidspunktet. Stående utvendig trekledning.
Mønet skråtak i trekonstruksjoner.
Trevinduer med 2-lags energiglass.
Ytterdør i treverk, med 2-lags energiglass.
Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.
Balkong med utgang fra stue. Konstruksjoner og overflater i treverk.
Snødekket på befaringsdagen.
Utvendig trappehus, uten dør, med trapp i treverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Laminat.
Etsjeskille er utført i trekonstruksjoner.
Innvendige dører med malte profilerte overflater. Dør mot entre har glass.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Ukjent membran/tettesjikt.
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap med tilhørende belysning over. Vegghengt toalett. Dusjhjørne med glassdører. Avsatt plass/opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Fliser mellom benk og overskap. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt med ett-greps blandebatteri. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjølfrys.
Kjøkkenventilator, med avtrekk ut, montert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør. Besikket i rørskap.
Synlige avløpsrør i: Plast.
Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.
Varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Bereder er plassert i skap på soverom.
Panelovner.
El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett.
Sikringsskap plassert i gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Flat tomt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

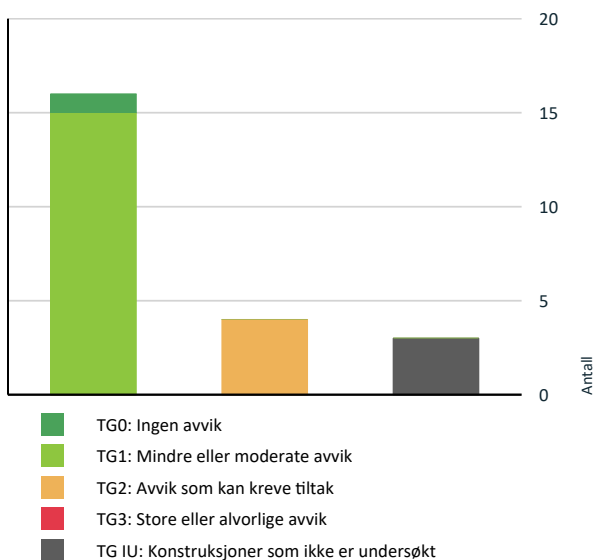
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger tegninger, det er avvik fra disse. En liten vegg er fjernet, slik at innvendig bod nå er integrert i stue. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. er mer enn halvparten av forventet brukstid oppnådd og materialer er kjente vil en bygningsdel vil kunne få TG 2 selv om det ikke er registrert negative avvik ut over normal bruksslitasje.

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet.

Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert kun beskrevet.

Arealer er vurdert iht. Takstbransjens retningslinjer for arealmålinger. Avvik av denne forskriften kommenteres under gjeldende bygning på tomt.

Under befaringen var taktekkning, terreng o.l. gitt begrenset inspeksjonsmulighet på grunn av snø. Begrensning av rapportens omfang:

For rapporter som gjelder leiligheter i et sameie eller aksje/andelslag er undersøkelsene begrenset til innvendig i leiligheten og dennes tilleggsdel (boder/kott/altan eller lignende). Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m. er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværende, med mindre annet fremgår. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil og mangler og forutsetter at bygget er godkjent slik det fremsto på befaringsdagen, byggesøknader og godkjenninger er ikke undersøkt. Grunnbokutskrift er ikke innhentet, det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Andre bygninger som garasje, uthus o.l. er ikke teknisk vurdert på linje med bolighuset. Det gjøres oppmerksom på at rapporten må leses i sin helhet da de fleste bygningskonstruksjoner har en sammenheng med hverandre. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Rapporten er utarbeidet bla. ved hjelp av fraseverktøy (automatisk tekst). Dette er forklaringen på at det blir en del stikkord og ikke hele setninger enkelte steder i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er avvik:

Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutsiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.



Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Boligens energimerking



ENERGIMERKE

Beskrivelse

Bygningen fremstår i all hovedsak som fra byggeår. Datidens krav til energibruk var dårligere enn dagens krav. Ved å utføre tiltak på bygningen vil det være potensiale for betydelige besparelser i energibruken.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

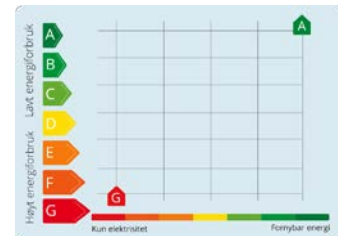
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

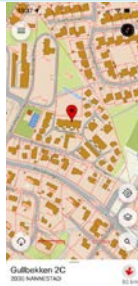
Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1985

Kommentar

Opplyst på befaringsdagen. Bildet viser situasjonskart av eiendommen på befaringen

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget utfra alder/konstruksjon - se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygningen fremstår vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Det er viktig å ta hensyn til bruksmønsteret som har vært i boligen, blir bruksmønsteret endret blir også forutsetningene for konstruksjonene endret. Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold og oppgradering. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder og hva som eventuelt er oppgradert. Boligens alder tilsier at det ved en ombygging/oppussing vil kunne avdekkes feil/mangler utover det beskrevne i rapporten.

Tilbygg / modernisering

Opplysningene under er hentet fra egenerklæring
Oppgraderinger:

2020

Firmanavn: Embretsen rørleggerservice og Nordbeck rør

Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløp kjøkken og bad. Rør - i rør system og ny varmtvannsbeholder. Installert waterguard. Nye tetningshylser på rør under vask på kjøkken

2020

Firmanavn: Marios riving

Beskrivelse av arbeidet: Marios riving og flis har lagt ny membran/tettesjikt og sluk på bad. Støping og fliselegging ble gjort av faglært murer, sent 2020 og starten av 2021

2022

Firmanavn: Alna Elektro

Beskrivelse av arbeidet: I flg tidligere eier er el anlegg og sikringsskap byttet av faglært elektriker på egeninnsats. Her har Alna Elektro hatt full kontroll på alt det elektriske, slik at dette er godkjent. Satt inn bryter for v.v tank i skap og ny komfyrvakt okt' 22

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein. 2025, opplyst av eier.

Snødekket på befaringsdagen. Tekking er besiktiget fra bakkenivå og vurdert ut fra alder. Pipebeslag og andre gjennomføringer i taktekkning er ikke kontrollert, dette anbefales på generell basis undersøkt. Gjennomføringer i taktekkning er svake punkt og risikoen for skader er høy.

Årstall: 2025

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Mønet skråtak i trekonstruksjoner.

Kaldt loft med luke i gang. Takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilstandsgrad er angitt ut fra det som visuelt er synlig på befaringsdagen

Vinduer

Trevinduer med 2-lags energiglass.

Besiktiget fra bakkenivå og innvendige rom. Det ble ikke observert eller opplyst om punkterte isolerglass. Pga. temperatur og lysforhold kan dette være vanskelig å oppdage. Alder på vinduer tilsier at punktering kan forekomme selv om det ikke ble avdekket ved befaringen. Vinduer har høyt varmetap i forhold til dagens krav.

Vindu på soverommet har en dårlig vrider, og trekker. Dette skal sameiet ordne, da det går på fasaden. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Utskiftning av vinduer vil kunne ha positiv innvirkning på energibruken i huset

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for straktiltak siden vinduene fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader eller punkteringer oppstå på eldre vinduer.



Dører

Ytterdør i treverk, med 2-lags energiglass.

Balkongdør i treverk med 2-lags energiglass.

Tilstandsrapport



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue. Konstruksjoner og overflater i treverk.
Snødekket på befaringsdagen.
Rekkvershøyde 94 cm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG I Utvendige trapper

Utvendig trappehus med trapp, uten dør, i treverk.

Selv om trappen har tak, og ikke står direkte under åpen himmel, så vil den allikevel være utsatt for noe vær og vind og ha vedlikeholdsbehov. Vedlikehold må påregnes.



INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Vegger: Malte glatte flater.

Himling: Malte glatte flater.

Gulv: Laminat. Fliser.

Det kan være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er utført i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

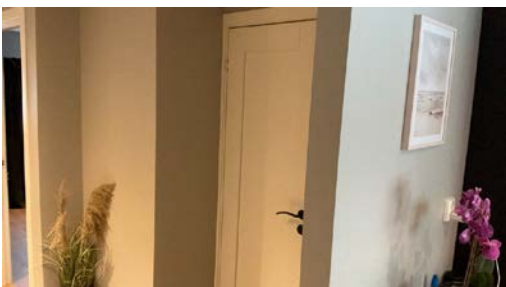
Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører med malte profilerte overflater. Dør mot entre har glass.

Justeringer må kunne påregnes på tredører som kan bevege seg gjennom ulike årstider. Enkelte sår/merker må påregnes (normal bruksslitasje)



Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater.
Gulv: Fliser, med varme.
Plastsluk.
Ukjent membran/tettesjikt.
Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap med tilhørende belysning over. Vegghengt toalett. dusjhjørne med glassdører. Avsatt plass/opplegg til vaskemaskin. Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

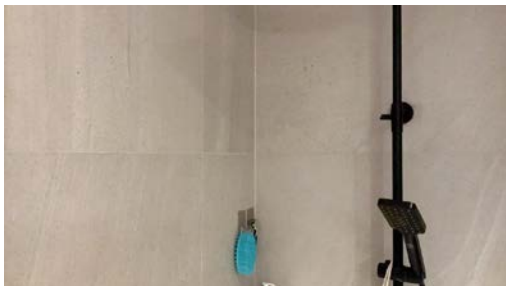
ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegg: Fliser.
Himling: Malte glatte flater. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert verdier utover hva som forventes som normalt. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser, med varme. Ved enkle fuktsøk ble det ikke registrert unormale verdier. Det dusjes direkte på gulv/vegg, noe som gir økt belastning på konstruksjonene. Fallforhold på gulvet er målt og funnet tilfredsstillende. Det er målt ca 45 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.



ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.

Ukjent membran/tettesjikt.



ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning med glatte fronter. Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Speilskap med tilhørende belysning over. Vegghengt toalett. dusjhjørne med glassdører. Avsatt plass/opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, ventil på vegg. Tilluft i dør.

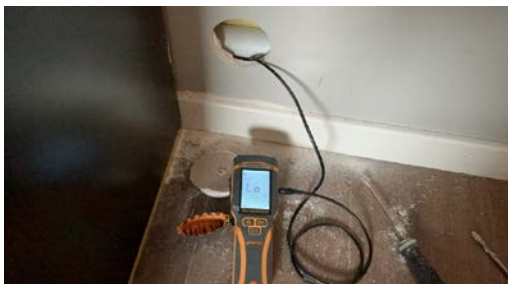


ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er ikke påvist unormale forhold.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

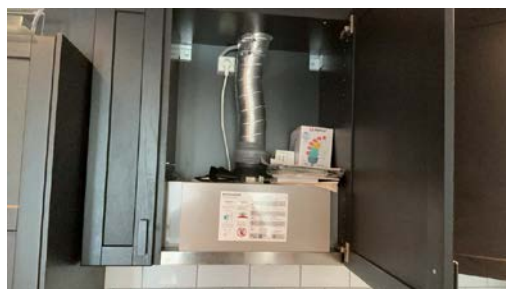
Kjøkken med profilerte fronter. Benkeplater i laminat. Fliser mellom benk og overskap. Nedfelt oppvaskkum i sort kompositt med ett-greps blandeblender. Integrert koketopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Det er normalt at innredninger og fronter kan være/er utsatt for slitasje. Det kan derfor være enkelte skader/slitasjer som betraktes som mindre overflateskader. Slike skader blir derfor ikke spesifisert, vurdert eller bemerket.



ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator, med avtrekk ut, montert over kokesone.



TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1 Vannledninger

Synlige vannrør i: Plast, rør-i-rør.

Tilstandsrapport

Besiktiget i rørskap.

Rør-i-rør installert 2020. Opplyst av eier.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 1 Avløpsrør

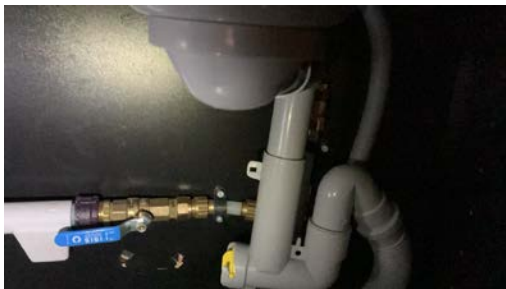
Synlige avløpsrør i: Plast.

Nytt avløp kjøkke og bad. Insattallert 2020. Opplyst av eier.

Anlegget er ikke teknisk vurdert. Jeg er ikke VVS fagmann, kontakt rørlegger for evt. nærmere kontroll av anlegget. Bunnledningene og utvendige ledninger er nedgravd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonen består av naturlig ventilasjon. Frisk tilluft blir tilført gjennom ventil i yttervegg, ventiler i vindu eller gjennom aktiv lufting med vinduer. Brukt luft trekkes ut uten bruk av vifter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden. Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventileringen er ikke i henhold til dagens krav. Tiltak må vurderes ut fra bruk/behov.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 liter. Bereder er plassert i skap på soverom.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 1 Andre installasjoner

Panelovner.

Installasjonene er ikke funksjonstestet av takstmann.



Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

El-anlegg med automatsikringer. I hovedsak skjult ledningsnett. Sikringsskap plassert i gang. Det lokale eltilsyn utfører tilsyn med elektriske anlegg etter instruks fra Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB). Intervallene på disse tilsynene vil i fremtiden være avhengig av lokale risikovurderinger. Historisk sett har boliger normalt blitt kontrollert omtrent hvert 20. år. Kontrollene er stikkprøvebasert og medfører ingen godkjenning. Uavhengig av opplysningene ovenfor kan vi derfor ikke gi noe garanti for at anlegget er uten feil/mangler, eller tilpasset dagens bruksmønster. Vi anbefaler at det utføres privat elkontroll ved eiendomsoverdragelser

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.

2022 I flg tidligere eier er el anlegg og sikringsskap byttet av faglært elektriker på egeninnsats. Her har Alna Elektro hatt full kontroll på alt det elektriske, slik at dette er godkjent. Satt inn bryter for v.v tank i skap og ny komfyrvakt okt'22. Opplyst av eier.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Punkt nummer 1-7 er besvart av eier og er ikke takstingeniørens vurdering. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov og dette påvirkes av bruksmønsteret i boligen. Jeg er ikke el. fagmann og det er ikke foretatt kontroll av det elektriske anlegget. Kontroll utført av sertifisert EL-kontrollør/takstmann anbefales derfor på generelt grunnlag. Det vil alltid kunne finnes avvik ved nøye gjennomgang av anlegget av fagperson selv om jeg ikke har sett dette eller kommentert det her. Kostnader til retting vil kunne påregnes.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Terrengforhold

Flat tomt.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

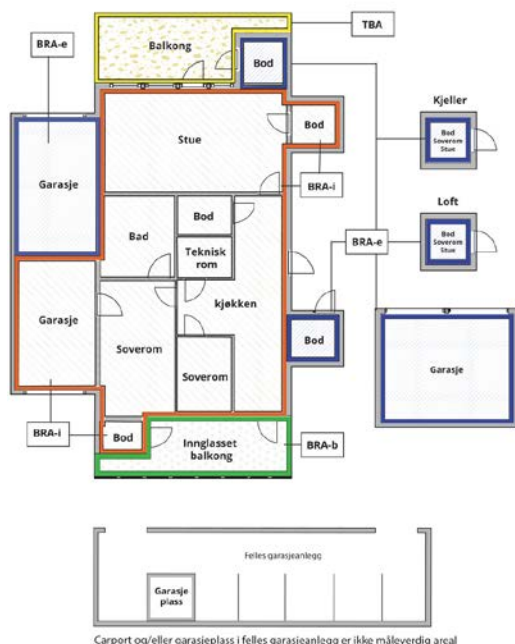
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	50	2		52	4
SUM	50	2			4
SUM BRA	52				

Romfordeling

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

Kommentar

Oppmålt med lasermåler.

Målt takhøyde i etasjen: Varierende, men målt 2,36m.

Arealer er beregnet ut fra innvendig oppmåling på stedet iht. NS3424. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger tegninger, det er avvik fra disse. En liten vegg er fjernet, slik at innvendig bod nå er integrert i stue. Målsetting og arealer og er ikke kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se liste over utbedringer/påkostninger - opplysninger her er gitt av eier.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.2.2026	Ola Kjeldsberg	Takstingeniør
	Emilie Stenerud Østby	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	27	241		0	13176.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gullbekken 2C

Hjemmelshaver

Gullbekken Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954098745			Østby Emilie Stenerud

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
6	3 913 31.12.2025	187 133 31.12.2025

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Preståsen, i Nannestad kommune. Et sentrumsnært, men skjermet område. Ligger strategisk til for både skole, barnehage og hverdagsfasiliteter i kommunesenteret.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, via privat adkomst fra tomtgrense.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse. Nannestad kommune kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Felles eiet tomt. Flat. Snødekket på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Grunnbok ikke innhentet.

Kartgrunnlag for regulering, areal og kommuneplan: ©GEOVEKST (Statens kartverk) og Norsk institutt for skog og landskap. Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.

Eiendommen er borettslag, det er forkjøpsrett etter ansiennitetsprinsippet. Det oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets/sameiets styre og/eller generalforsamling.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	17.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.02.2026	Egenerklæringen er fremlagt og det er ikke registrert avvik i forhold til observasjoner på befaringsdagen.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Utførte arbeider på det elektriske anlegget etter 1999, skal dokumenteres med samsvarserklæring der ansvarlig for jobben bekrefter hva som er gjort og at alt er utført i tråd med forskriftene.	Ikke gjennomgått		Nei
Statens kartverk		Diverse eiendomsopplysninger fra Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Situasjonskart		Kart over eiendommen på befaringsdagen, tatt ut fra kommunens kartverk.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.02.2026	
2	26.02.2026	
3	26.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

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

Emilie Stenerud Østby

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2022
- ♦ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Gullbekken 2C

2030 NANNESTAD

3238-27/241/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Marios riving

Beskrivelse av arbeidet: Marios riving og flis har lagt ny membran. Flis og støpe ble gjort av faglært murer, sent 2020 og starten av 2021

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Samme tid som over, under totalrenovering

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?

♦ **Ja**

Vindu på soverommet har en dårlig vrider, og trekker. Dette skal sameiet ordne, da det går på fasaden

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Embretsen rørleggerservice og Nordbeck rør

Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløp kjøkken og bad. Rør - i rør system og ny varmtvannsbeholder. Installert waterguard. Nye tetningshylser på rør under vask på kjøkken.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Alna Elektro

Beskrivelse av arbeidet: I flg tidligere eier er el anlegg og sikringsskap byttet av faglært elektriker på egeninnsats. Her har Alna Elektro hatt full kontroll på alt det elektriske, slik at dette er godkjent. Satt inn bryter for v.v tank i skap og ny komfyrvakt okt'22



Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: I flg tidligere eier er el anlegg og sikringsskap byttet av faglært elektriker på egeninnsats. Her har Alna Elektro hatt full kontroll på alt det elektriske, slik at dette er godkjent. Satt inn bryter for v.v tank i skap og ny komfyrvakt okt'22

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Gudmundsen Regnskapsbyrå AS
Åsvegen 315
2033 Åsgreina

Andelsbrev nr. 6, pålydende kr 100,-
Partialobligasjonsnr. 6, pålydende kr 68034,-

Vår referanse:
1205260039

Vår saksbehandler:
Lise Blomberg

Telefon:
922 04 164

Vår dato:
12.02.2026

Megleropplysninger på Gullbekken 2C - andelsnr. 6 i Gullbekken Borettslag, org.nr. 954 098 745 i Nannestad kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Emilie Stenerud Østby	Gjestadtoppen 28, 2050 Jessheim	23.04.2004

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på andelseier(e):					
Styreleder	Navn <i>Mona Ljenns bekk</i>	Tlf. <i>95 24 07 02</i>	E-post. <i>styret@gullbekkenbtl.no</i>		
Informasjon om eiendommen					
Borettslagets eiendommer:	Gnr. <i>27</i>	Bnr. <i>241</i>	Snr. <i>6</i>	Kommune <i>Nannestad</i>	
Borettslagets org.nr:	<i>954 098 745</i>		Tomten er ☒ eiet ☐ festet		
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:		
Har borettslaget mottatt nabovarsel?	☒ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet? <i>Map arkitektene AS</i>		
Foreligger det ferdigattest?	☒ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne andelen?		☐ Ja ☒ Nei
Forsikring for borettslaget	Forsikringsselskap og polisnr. <i>IF SP 560764</i>				
Har borettslaget hussoppforsikring?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisnr.		
Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?	☒ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:		<i>Spør eier</i>
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i borettslaget?	☒ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:		Beløp kr <i>Spør eier</i>

Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet? <i>Ikke kalt. Hund om de hadde for innflytting.</i>			
Godkjenning/forkjøpsrett					
Er det forkjøpsrett i borettslaget?	☒ Ja ☐ Nei	Antall dagers forkjøpsrett:		20	
Er det spesielle forhold knyttet til utprøving av forkjøpsretten?	☐ Ja ☒ Nei		Hvis ja, hvilke?		
Er fremleie tillatt?	☒ Ja ☐ Nei	Evt. vilkår for fremleie?		<i>Informere styret.</i>	
Kreves styregodkjenning av ny eier?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor skal søknaden sendes? <i>post@guodmundsen.no</i>			
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Borettslagets långiver(e):	Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:	Bet. f.o.m.:
1	<i>Se regnskap note 9</i>				
2					
Betaler borettslaget avdrag på fellesgjelden?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden? <i>Regnskap note 9</i>			
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?	Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?				
Hva er andelens andel fellesgjeld?	Kr 187.133,-				
Har borettslaget formue?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja: Hva er total formue? Kr 252.583,-	Hva er andelens andel formue? Kr 3913,-		
IN-ordning					
Har Borettslaget vedtatt IN-ordning (individuell nedbetaling)?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, har denne andelen benyttet seg av ordningen?		☐ Ja ☐ Nei	
Er IN-ordningen pantesikret i borettslaget sin eiendom?				☐ Ja ☐ Nei	
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr 4624,-	Er det restanse?	☐ Ja ☒ Nei	Hvis ja, restanse kr	
Forfallsdato:	<i>10.</i>	Fellesutgiftene inkluderer: <i>Se resultatregnskap - kostnader</i>			
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter: <i>862,- / 176,- / 3586,-</i>					
Avregnes fellesutg.?	☒ Ja ☐ Nei	Er det planlagt endringer av fellesutg.?		☐ Ja ☒ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:	kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato	
Har borettslaget sikringsfond?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, i hvilken bank/forsikringsselskap? <i>Stiftelsen Borettslagets Sikringsordning</i>			

Poster til skattemeldingen			
Andelens renteinntekter kr:	222,-	Andelens renteutgifter kr:	9798,-
Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 6725,-	Kontonummer for betaling: 1622 07 40084
Tas det et gebyr for opplysningene?	☒ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr 5884,-	Kontonummer for betaling: u
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse: Forkjøpsrett	kr 8406,-	Kontonummer for betaling: u
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her: Les styrets rapport ved rehabilitering. Obligatoriske medlemskap i			

For Gudmundsen Regnskapsbyrå AS

Nannestad Boligbyggelag.

Nannestad, 13/2-26
Sted, dato

J. Sørbø
Signatur

Gudmundsen Regnskapsbyrå AS
Åsvegen 315, 2033 Åsgreina
Tlf: 63 93 06 30
Org.nr. 964 342 555

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for fellesgjelden
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post lise.blomberg@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Kløfta



Lise Blomberg
Daglig leder/Eiendomsmegler
lise.blomberg@aktiv.no

Nannestad Boligbyggelag

Åsvegen 315, 2033 ÅSGREINA, Norge

Telefon: 63 93 06 30

Org.nr.: NO 931 776 258 MVA

Romerike Eiendomsmegling AS

Torvet 5

2000 LILLESTRØM

FAKTURA

Fakturanr.: 1145

Fakturadato: 2026-02-13

Kundenr.: 10009

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2026-02-27

Kontonummer: 1622.07.40084

Ordrenummer: 145
Leveringsdato: 2026-02-13
Leveringsadresse: Trondheimsvegen - Kløfta 84
2040 KLØFTA, Norge

Deres ref. 1205260039, Gullbekken 2C, Østby

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
Opplysningsgebyr	1	4 707,20	4 707,20	1 176,80	5 884,00
Betales til bankkonto 1622.07.40084				NOK 5 884,00	

Nannestad Boligbyggelag

Åsvegen 315, 2033 ÅSGREINA, Norge
Telefon: 63 93 06 30
Org.nr.: NO 931 776 258 MVA

Romerike Eiendomsmegling AS
Torvet 5
2000 LILLESTRØM

FAKTURA

Fakturanr.: 1146
Fakturadato: 2026-02-13
Kundenr.: 10009

Betalingsinformasjon

Forfallsdato: 2026-03-15
Kontonummer: 1622.07.40084

Ordrenummer: 146
Leveringsdato: 2026-02-13
Leveringsadresse: Trondheimsvegen - Kløfta 84
2040 KLØFTA, Norge

Deres ref. 1205260039, Gullbekken 2C, Østby

Beskrivelse	Antall	Enh.pris (ekskl. mva)	Beløp (ekskl. mva)	Mva (25 %)	Beløp (inkl. mva)
Eierskiftevederlag	1	5 380,00	5 380,00	1 345,00	6 725,00
Betales til bankkonto 1622.07.40084				NOK 6 725,00	

Oppgave over andelshavers/aksjonærs andeler av boligselskapets likningsmessige beløp 2025

Gullbekken BRL
v/Gudmundsen Regnskapsbyrå AS
2033 Åsgreina

Oppgavegivernummer 954098745
Bruksnr. 241
Gårdsnr. 27

Emilie Stenerud Østby
Gullbekken 2C
2030 NANNESTAD

Fødselsnummer/Org.nr.
230404

Bolignummer H0201
Andelsnummer 6

Eiertid 0101-3112

Andelshavers likningsmessige beløp

Andel andre inntekter	222			Andel kostnader	9 798
Andel formuesverdi		Andel annen formue	3 913	Andel gjeld	187 133

Dersom det er feil på innrapporterte beløp i oppgaven ta kontakt med Gudmundsen Regnskapsbyrå AS (63930630 mette@gudmundsen.no).

Overnevnte opplysninger er innrapportert elektronisk til skatteetaten. Dere vil kunne kontrollere postene mot skattemeldingen fra skattemyndighetene:

Inntekter
Utgifter
Formuesverdi
Formue
Gjeld

GULLBEKKEN BRL STYRETS RAPPORT 2024

1. TILLITSVALGTE

På ordinær generalforsamling 15.05.2024 ble følgende styre valgt:

Styreleder	:	Mona Kjensbekk	- Valgt for 2 år
Styremedlem	:	Camilla Torvund Lothe	- Valgt for 2 år
Styremedlem	:	Trond Ørnebakk	- Ikke på valg
Varamedlem	:	Frode Bergan	- Valgt for 1 år
	:	Ingrid Lervik	- Valgt for 1 år
	:	Björg Ulrichsen	- Valgt for 1 år
Valgkomite	:	N/A	- Valgt for 1 år
	:	N/A	- Valgt for 1 år

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er Nannestad Boligbyggelag i henhold til forretningsførerkontrakt.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm

3. FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer og bygninger er forsikret i If Skadeforsikring. Skader som dekkes av forsikringen er som hovedregel alle skader i bygningen så sant skaden er upåregnelig og skjer plutselig og uforutsett. Unntatt er skader som skyldes slitasje, alder, korrosjon, sopp og råte.

Videre erstattes ikke skader som skyldes svinnsprekker, setninger, material- og konstruksjonsfeil.

Forsikringen dekker noe angående skadedyr, så dette må vurderes individuelt.

NB: Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

- Standard egenandel er kr 12 000,-.
- Egenandel for vannskade gjennom tak og over terreng er kr 20 000,-

Borettslaget betaler egenandelen på skadesaker til IF skadeforsikring.

Men i etterkant av hver forsikringssak vil styret gjøre en vurdering på om borettslaget vil kreve tilbakebetaling av egenandelen fra andelseier/beboer. Dette gjelder da om andelseier/beboer ikke har holdt sin vedlikeholdsplikt i sin boenhet, eller på en annen måte selv har skylden i skaden.

Vedlikeholdsplikten i sin egen boenhet gjelder vedlikehold, nødvendig reparasjon, eller utskifting av: rør, sluk, sikringsskap, ledninger, inventar, utstyr, apparater,

brannutstyr, skillevegger, listverk, innvendige dører, alle innvendige flater, vegg-, golv- og himlingsplater, skap, benker og innvendige dører med karmar.
Dette er iht til Borettslagsloven paragraf 5-12.

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder eller en i styret.

Styret i borettslaget melder skaden til forsikringsselskapet.

4. STYRETS ARBEID 2024

I året 2024 har styret hatt 12 styremøter, 1 ordinær generalforsamling og 1 ekstraordinær generalforsamling.

TAK-REHABILITERINGEN:

- Den ekstraordinære generalforsamlingen ble avholdt 06.03.2024, og var fordi styret måtte få godkjenning fra andelseiere om å ta opp banklån. Dette var for å få gjennomført tak-rehabilitering på alle våre boligbygninger. Vi har hatt en del taklekkasjer og skadeforsikringen på takene våre går ut i 2025 fordi de er 40 år gamle. Styret fikk godkjenning fra andelseiere, og tok opp et lån på 12 millioner kroner.
- Styret skrev kontrakt med Vestseter Bygg AS i april 2024 om tak-rehabiliteringsjobb på alle boligbyggene i Gullbekken. Denne jobben startet opp, og i løpet av 2024 fikk alle våre 15 eneboliger og 1 stk leilighetsbygg (nr 21) nye tak.
Tak-rehabiliteringen innebærer rivning av gammelt, legge nytt underlag og takstein. Vindskier, takrenner/takrenne-nedløp, pipehatter, tak-stige og snøfanger er også inkludert. Snekkerne er også behjelpelige med å sjekke pipeløpene for fuglereir før ny pipehatt monteres på. De nye pipehattene er fuglereir-sikre!
- Det ble også montert 1 stk lufteluke i alle 3 rom i annen etasje i alle eneboligene samtidig som tak ble rehabilitert.

ANNET:

- Vi har rensert 5-6 av de mest utsatte overvannskummene inne i Gullbekken. Vi tar resten ved en senere anledning.
- Behandlet søknader om bygging av altan og terrasse og montering av el-bil-lader i garasje.
- Det kommer jevnlig meldinger om dårlige vinduer og dører. Dette har blitt sjekket, og evt reparert eller byttet.
- Behandle søknader om utleie av leiligheter.
- Vært masse i dialog med skadeforsikringen IF ifb med vannlekkasjer fra røropplegg i flere leiligheter.
- Bytta ut noen av utelysa på garasjene, da de var oppbrukt/ lyste dårlig.

5. STYRETS VEDLIKEHOLDSPLANER 2025

I året 2025, så vil det ikke være store planer annet enn å få fullført tak-rehabiliteringen på de resterende boligbygningene.

- I løpet av 2025 vår/sommer/høst så vil disse leilighetsbygg/rekkehus få rehabilitert sine tak:
Nr 20
Nr 18 og 19
Nr 1, 2, 3 og 4
Nr 5, 6, 7 og 8
- Alle leiligheter skal også få lufteluker montert.
2 stk pr leilighet, hvorav 1 stk skal være på soverommet.
 - For leiligheter i 2 etasje: Lufteluker på soverommet blir montert i år ifb med tak-rehabiliteringen.
Den andre lufteluka for de som bor i 2 etasje, så vil monteringen skje til neste vår/sommer.
 - For leiligheter i 1 etasje: 2 stk lufteluker montert til neste vår/sommer.
- Ellers fortløpende nødvendige oppdrag.

Nannestad, 24 april 2025

Mona Kjensbakk
Leder

Camilla Torvund Lothe
Styremedlem

Trond Ørnebakk
Styremedlem

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Gullbekken BRL
13 mai 2025 på Nannestad Sykehjemmets kantine

Styrets leder åpnet møtet.

1. KONSTITUERING.

A: NAVNFORTEGNELSE.

Det møtte opp 9 andelseiere, men i alt 11 stk var stemmeberettigede, da det var 2 stk tilstede med skriftlig fullmakter.

Ingen tilstede fra Nannestad Boligbyggelag A/L

B: SPØRSMÅL OM MØTET ER LOVLIG INNKALT.

Møtet ble enstemmig godkjent som ordinær generalforsamling.

C: VALG AV SEKRETÆR OG 2 PERSONER TIL Å UNDERSKRIVE PROTOKOLLEN.

Som protokollfører ble valgt Camilla Torvund Lothe.

Til å underskrive protokollen ble valgt:
Trond Ørnebakk og Lena Kristin Thomassen Holthe.

2. STYRETS RAPPORT.

Styrets rapport ble opplest og enstemmig godkjent som borettslagets årsberetning for 2024.

3. ÅRSOPPGJØR OG REVISORS BERETNING.

Revisors beretning ble lest opp. Årsregnskapet ble referert.

Årsoppgjøret - med resultat etter finansielle inn og utbetalinger kr -6 392 795,80 ble vedtatt.

4. VALG AV STYREMEDLEMMER/ VARAMEDLEMMER.

Enstemmig vedtatt.

A: STYRET.

<u>1. Mona Kjensbekk</u>	<u>Ikke på valg</u>
<u>2. Tomm-Ottar Holthe</u>	<u>Valgt for 2 år</u>
<u>3. Camilla Torvund Lothe</u>	<u>Ikke på valg</u>

B. STYRETS LEDER.

Mona Kjensbekk ble valgt til styrets leder for 1 år.

C. VARAMEDLEMMER.

<u>1. Trond Ørnebakk</u>	<u>Valgt for 1 år</u>
<u>2. Ingrid Lervik</u>	<u>Valgt for 1 år</u>
<u>3. Frode Bergan</u>	<u>Valgt for 1 år</u>

D. VALGKOMITE.

<u>1. N/A</u>	<u>Valgt for år</u>
<u>2. N/A</u>	<u>Valgt for år</u>

Det ble enstemmig vedtatt og ikke har valgkomité denne gangen.

5. Godtgjørelse til tillitspersoner og revisor

Revisor honoreres etter fremlagt regning.

Budsjettforslag til styret, med en økning på 5 %, ble vedtatt.

Godtgjørelsen for styremedlemmer gjelder f.o.m etter generalforsamlingen i 2024 og t.o.m generalforsamling i dag i 2025, så følger derfor ikke kalenderåret.

Styrets leder – fra etter GF i 2024 og t.o.m GF i 2025:

- Mona Kjensbekk.	
- Leder-godtgjørelse	kr 10.210,-
- 13 møter à kr 3.446,-	kr 44.798,-
- Totalt	kr 55.008,-
Bankkonto 1622.65.12105	

Styremedlemmer – fra etter GF i 2024 og t.o.m GF i 2025::

- Trond Ørnebakk	
- 13 møter à kr 1.481,-	kr 19.253,-
- Totalt	kr 19.253,-
Bankkonto 9710.24.24623	

- Camilla Torvund Lothe	
- 13 møter à kr 1.481,-	kr 19.253,-
- Totalt	kr 19.253,-
Bankkonto 1271.27.63971	

6. Fellesutgifter

Fellesutgifter øker med 5% fra og med 1 juli 2025 etter anbefaling fra vårt regnskapsbyrå.

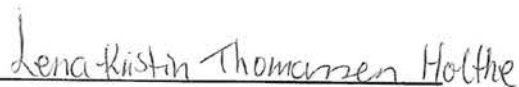
7. Inkomne saker

Ingen inkomne saker

Protokollen ble lest opp.



Trond Ørnebakk



Lena Kristin Thomassen Holthe



Lånedetaljer

Informasjon

Resterende gjeld: 167.077,00

Utbetalt lånebeløp: 650.000,00

Lånetaker: GULLBEKKEN BORETTSLAG

Lånenummer: 1212.88.65592

Lånetype: SERIELÅN MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 650.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 7,90% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 20.09.2029

Trekkes fra konto: 1622.09.02610

Neste forfall 20.12.2025: 4.785,86

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 46

Terminbeløp: 196.132,72

Avdrag: 167.077,00

Detaljer t.o.m. 2026

Renter: 25.835,72

Gebyr: 3.220,00

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
20.12.25	4.785,86	3.631,00	1.084,86	70,00	163.446,00
20.01.26	4.797,66	3.631,00	1.096,66	70,00	159.815,00
20.02.26	4.773,29	3.631,00	1.072,29	70,00	156.184,00
20.03.26	4.647,52	3.631,00	946,52	70,00	152.553,00
20.04.26	4.724,57	3.631,00	1.023,57	70,00	148.922,00
20.05.26	4.667,97	3.631,00	966,97	70,00	145.291,00
20.06.26	4.675,84	3.631,00	974,84	70,00	141.660,00
20.07.26	4.620,82	3.631,00	919,82	70,00	138.029,00
20.08.26	4.627,12	3.631,00	926,12	70,00	134.398,00
20.09.26	4.602,76	3.631,00	901,76	70,00	130.767,00
20.10.26	4.550,09	3.631,00	849,09	70,00	127.136,00
20.11.26	4.554,03	3.631,00	853,03	70,00	123.505,00
20.12.26	4.502,94	3.631,00	801,94	70,00	119.874,00

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	52.302,42	43.572,00	7.890,42	840,00	76.302,00
2028	48.863,52	43.572,00	4.451,52	840,00	32.730,00
2029	34.436,31	32.730,00	1.076,31	630,00	0,00

Utskrift: 10.12.2025 14:07:55

Lånedetaljer



Kontakt

Utskr



Chat

Til Excel

Til CSV fil

Søkekriterier

Lånenummer:

1516.02.00321

Vis lånedetaljer

Informasjon

Lånetaker: GULLBEKKEN BORETTSLAG

Lånenummer: 1516.02.00321

Lånetype: ANNUITET MV

Antall forfall pr. år: 12

Bevilget lånebeløp: 12.000.000,00

Rentetrinn: 0,00 - 0,00, 5,60% (på hele beløpet)

Reell innfrielsesdato: 01.04.2055

Trekkes fra konto: 1622.09.02610

Neste forfall 01.01.2026: 69.065,00

Nedbetalingsplan

Totalt for resterende lån

Antall terminer: 352

Terminbeløp: 24.314.487,44

Avdrag: 11.914.332,24

Renter: 12.375.515,20

Gebyr: 24.640,00

Detaljer t.o.m. 2026

Termin	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
01.01.26	69.065,00	12.328,48	56.666,52	70,00	11.902.003,76
01.02.26	69.065,00	12.387,11	56.607,89	70,00	11.889.616,65
01.03.26	69.065,00	17.918,51	51.076,49	70,00	11.871.698,14
01.04.26	69.065,00	12.531,25	56.463,75	70,00	11.859.166,89
01.05.26	69.065,00	14.410,34	54.584,66	70,00	11.844.756,55
01.06.26	69.065,00	12.659,39	56.335,61	70,00	11.832.097,16
01.07.26	69.065,00	14.534,94	54.460,06	70,00	11.817.562,22
01.08.26	69.065,00	12.788,73	56.206,27	70,00	11.804.773,49
01.09.26	69.065,00	12.849,56	56.145,44	70,00	11.791.923,93
01.10.26	69.065,00	14.719,84	54.275,16	70,00	11.777.204,09
01.11.26	69.065,00	12.980,68	56.014,32	70,00	11.764.223,41
01.12.26	69.065,00	14.847,34	54.147,66	70,00	11.749.376,07

Sum per år for resten av lånet

År	Terminbeløp	Avdrag	Renter	Gebyr	Restsaldo
2027	828.780,00	174.434,53	653.505,47	840,00	11.574.941,54
2028	828.780,00	184.260,73	643.679,27	840,00	11.390.680,81

2030	828.780,00	206.261,30	621.678,70	840,00	10.989.218,6
2031	828.780,00	218.113,04	609.826,96	840,00	10.771.105,5
2032	828.780,00	230.460,02	597.479,98	840,00	10.540.645,5
2033	828.780,00	244.032,11	583.907,89	840,00	10.296.613,4
2034	828.780,00	257.910,00	570.030,00	840,00	10.038.703,4
2035	828.780,00	272.729,47	555.210,53	840,00	9.765.973,9
2036	828.780,00	288.228,49	539.711,51	840,00	9.477.745,5
2037	828.780,00	305.091,63	522.848,37	840,00	9.172.653,87
2038	828.780,00	322.492,52	505.447,48	840,00	8.850.161,35
2039	828.780,00	341.022,87	486.917,13	840,00	8.509.138,48
2040	828.780,00	360.463,31	467.476,69	840,00	8.148.675,17
2041	828.780,00	381.441,57	446.498,43	840,00	7.767.233,60
2042	828.780,00	403.247,72	424.692,28	840,00	7.363.985,88
2043	828.780,00	426.418,25	401.521,75	840,00	6.937.567,63
2044	828.780,00	450.787,05	377.152,95	840,00	6.486.780,58
2045	828.780,00	476.911,03	351.028,97	840,00	6.009.869,55
2046	828.780,00	504.225,53	323.714,47	840,00	5.505.644,02
2047	828.780,00	533.198,23	294.741,77	840,00	4.972.445,79
2048	828.780,00	563.729,55	264.210,45	840,00	4.408.716,24
2049	828.780,00	596.287,81	231.652,19	840,00	3.812.428,43
2050	828.780,00	630.490,09	197.449,91	840,00	3.181.938,34
2051	828.780,00	666.717,97	161.222,03	840,00	2.515.220,37
2052	828.780,00	704.955,01	122.984,99	840,00	1.810.265,36
2053	828.780,00	745.558,76	82.381,24	840,00	1.064.706,60
2054	828.780,00	788.373,71	39.566,29	840,00	276.332,89
2055	279.867,44	276.332,89	3.254,55	280,00	0,00



Kontakt



Chat

Tilbake

GULLBEKKEN BORETTSLAG A/L

RESULTATREGNSKAP 2025

NOTE	2025	2024	BUDSJETT 2025	BUDSJETT 2026
INNETEKTER				
Leieinntekter	3 393 936,00	3 021 992,00	3 393 963,60	
Lading av bil	68 011,32	19 274,60	19 000,00	
Andre inntekter	3 360,90	22 398,74		
SUM INNETEKTER	3 465 308,22	3 063 665,34	3 412 963,60	0,00
KOSTNADER				
Styreonorar, arb.g.avg.	2 -93 514,00	-135 816,00	-135 816,00	
Lønn	2 0,00	0,00		
Arbeidsgiveravgift	2 -13 185,47	-19 150,06	-19 150,06	
Feriepenger og arbeidsg.avg.	2 0,00			
Revisjonshonorar	3 -14 875,00	-14 375,00	-15 765,75	
Forretningsførsel	-132 515,00	-122 715,00	-135 000,00	
Kontingent til NaBBL		-9 800,00	-9 800,00	
Vedlikehold	4 -6 200 062,44	-7 446 575,26	-6 300 000,00	
TV-anlegg, data M2M	-329 984,38	-300 395,36	-325 500,00	
Forsikringer	-394 421,00	-311 263,00	-384 421,00	
Kommunale avgifter	5 -950 903,59	-573 896,00	-600 000,00	
Strøm	-50 954,66	-41 277,88	-52 500,00	
Snerydding og gressklipping	-74 975,00	-63 750,00	-68 250,00	
Andre driftsutgifter	6 -29 171,66	-24 695,94	-23 485,00	
SUM KOSTNADER	-8 284 562,20	-9 063 709,50	-8 069 687,81	0,00
Avskrivninger	8 -17 869,00	-39 350,00		
DRIFTSRESULTAT	-4 837 122,98	-6 039 394,16	-4 656 724,21	0,00
FINANS INNETEKTER. OG -KOST				
Renteinntekter bank	14 346,66			
Annen finansinntekt	181,93			
Annen finanskostnad		-631,87		
Rentekostnader lån	-16 144,75	-352 769,74	-16 548,34	
Rentekostnader lån	-472 352,85		-421 858,32	
Rentekostnader lån	-143 866,10		-300 000,00	
RESULTAT AV FINANSINNETEKTER/KOST.	-617 835,11	-353 401,61	-738 406,66	0,00
ÅRSRESULTAT	-5 454 958,09	-6 392 795,77	-5 395 130,87	0,00

Overføringer:

Overført til annen egenkapital

-5 454 958,09 -6 392 795,77

Avdrag lån

43 572,00

60 000,00

Avdrag lån

89 017,68

-192 589,68 Underskudd p

GULLBEKKEN BORETTSLAG A/L

BALANSE 2025

	NOTER	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Tomt	7		0,00
Bygninger	8,9	19 403 000,00	19 403 000,00
Tilhenger	8	1,00	1,00
Ladestasjoner på stolpe	8	1,00	5 370,00
Inst. EASEE ladeanlegg	8	12 500,00	25 000,00
Garasjeanlegg	8,9		
Sum Anleggsmidler		19 415 502,00	19 433 371,00
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Restanse Felleskostnader		36 690,25	33 266,09
Andre Fordringer		56 251,98	49 110,73
Bankinnskudd. Kontanter			
Innestående driftskonto		181 007,08	692 758,55
Innestående sparekonto		14 346,66	
Sum Omløpsmidler		288 295,97	775 135,37
SUM EIENDELER		19 703 797,97	20 208 506,37
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Andelskapital 49*100	13	4 900,00	4 900,00
Opptjent egenkapital		6 694 745,80	13 087 541,60
Årets resultat		-5 454 958,09	-6 392 795,80
Sum Egenkapital	13	1 244 687,71	6 699 645,80
GJELD			
Avsetninger for forpliktelser			
Vedlikeholdsavtale			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9, 12	12 077 778,24	7 151 269,95
Borettsinnskudd	9, 10	6 288 521,00	6 288 521,00
Sum langsiktig gjeld		18 366 299,24	13 439 790,95
Kortsiktig Gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		879,00	63,00
Leverandørgjeld		34 840,99	32 557,83
Annen kortsiktig gjeld		57 091,03	36 448,79
Sum kortsiktig gjeld		92 811,02	69 069,62
Sum Gjeld		18 459 110,26	13 508 860,57
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		19 703 797,97	20 208 506,37

Dato:

Styret:

NOTER

NOTE 1: Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Inntekten er fellesutgifter som blir fakturert forskuddesvis. Andre inntekter blir fakturert fortløpende. Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Omløpsmidler er restanse felleskostnader, fakturaer som blir betalt neste år og innestående på bank. Kortsiktig gjeld er forskuddsbetalte felleskostnader, fakturaer som blir betalt neste år og påløpte renter på lån. Langsiktig gjeld er lån der gjelden er delt mellom alle andelseiere. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

NOTE 2: Styrehonorar og lønn

Honorar til styret er på kr.	93 514,00	Utbetaling styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025
Lønn		
Arbeidsgiveravgift	13 185,47	
Feriepenger og arbeidsg.avg.		

Borettslaget har ingen ansatte. Det blir gitt timelønn til ekstrahjelp til snømåking. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE 3: Revisjonshonorar

Revisjonshonoraret er på kr.	14 875,00	og er i sin helhet knyttet til revisjon
------------------------------	-----------	---

NOTE 4: Vedlikehold

Vestseter Bygg AS. Byggearbeid	6 121 600,87
Norsk Brannvern AS serviceactale	22 050,00
Skifte sikkerhetsventil. Innvendig stoppekran	5 190,55
Skifte varmtvannsbereder	13 500,00
Trefelling	4 900,00
Varme og bad. Ny sikkerhetsventil	29 141,01
Arnes Elektro. Montere servicebryter	3 680,01
Sum Reparasjon og vedlikehold	6 200 062,44

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygninger.

NOTE 5: Kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av renovasjonsavgift, feieavgift og kloakk. Har betalt tre terminer. De kommunale avgiftene har variert mye de siste årene. Den årlige variasjonen i kommunale avgifter skyldes avregninger tilbake i tid

NOTE 6: Andre driftsutgifter

Bankgebyr	5 666,00
Data/EDB-kostnad, Tripletex	19 305,66
Leie møterom	
Rasteplassbord	4 200,00
Sum andre kostnader	29 171,66

NOTE 7: Tomt

Tomten er inkludert i bygget	1986
------------------------------	------

NOTE 8 : Anleggsmidler

	Bygninger	Driftsløsøre	Driftsløsøre
Anskaffelseskost	19 403 000,00	0,00	0,00
Tilhenger	1,00	0,00	0,00
Ladestasjoner på stolpe	0,00	134 250,00	0,00
Inst. EASEE ladeanlegg			62 500,00
Tilgang	0,00	0,00	0,00

Akk. Avskrivninger	0,00	-134 249,00	-50 000,00
Bokført verdi 31.12	19 403 001,00	1,00	12 500,00
Årets avskrivning		5 369,00	12 500,00

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettsagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

	Flytende rente	Flytende rente	Flytende rente	
NOTE 9: Pantegjeld				
Långiver	DnB	DnB	DnB	Totalt
Opprinnelig låneår	2014	2024	2025	
	1212.88.65592	1636.82.41001	1516.02.00321	
Løpetid	16 år	30 år	30 år	
Rente %	8,40	6,10	5,60	
Opprinnelig	650 000,00	7 000 000,00	12 000 000,00	19 650 000,00
Nedbetalt tidligere	-442 982,00	-55 748,05		-498 730,05
Nedbetalt i år.	-43 572,00	-6 944 251,95	-85 667,76	-7 073 491,71
Sum pantegjeld	12	163 446,00	11 914 332,24	12 077 778,24

Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør 18 366 299,24
Balansført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør 19 403 001,00

NOTE 10: Borettsinnskudd	
Opprinnelig 1999	6 288 521,00
Sum borettsinnskudd	6 288 521,00

Note 11: Disponible midler		
Disponible midler	noter	
	2025	2024
A: Disponible midler 01.01.	706 065,75	158 831,60
B: Endring i disponible midler		
Årets resultat (Se resultatreg)	-5 454 958,09	-6 392 795,50
Tilbakeføring av avskrivninger	0,00	0,00
Fradrag for gjennomført påkostning	0,00	0,00
Salgsum ved salg av anleggs.m.	0,00	0,00
Opptak langsiktig lån	12 000 000,00	7 000 000,00
Avdrag på langsiktig lån	9 -7 073 491,71	-99 320,05
Nedbetalt annen langsiktig gjeld	0,00	0,00
Tilleggsinnbetalt borettsinnsk	0,00	0,00
Kjøp av driftsmiddel	0,00	0,00
Årets avskrivning	17 869,00	39 350,00
Kjøp av aksjer og andeler	0,00	0,00
B: Årets endring av disponible midler	-510 580,80	547 234,45
C: Disponible midler 31.12.	195 484,95	706 066,05

Omløpsmidler	288 295,97	775 135,37
Kortsiktig gjeld	92 811,02	69 069,62
Disponible midler	195 484,95	706 065,75

Note 12: Fordeling fellesgjeld	Pr. enhet	Totalt
Leilighet nr. 01-06		0,00
Leilighet nr. 07-14, 23-30, 36-43		0,00
Leilighet nr. 15-18		0,00
Leilighet nr. 19, 21-22, 31-35, 44-46, 48-49		0,00
Leilighet nr. 20, 47		0,00

0,00

0,00

Note 13: Egenkapital

Andelskapital 49*100	4 900,00
Opptjent pr. 01.01.	6 694 745,80
Udekket tap	-5 454 958,09
Sum Egenkapital	1 244 687,71

HUSORDENSREGLER

FOR

GULLBEKKEN BORETTSLAG

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i disse husordensreglene blir fulgt.

Husk at reglenes formål er å sikre leieboerne orden, ro og hygge i sine hjem.

ALMINELIGE ORDENSREGLER

1.

Alle må medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig. Enhver må rydde etter seg, sin familie og gjester.

Vern om plener og beplantninger.

Ballspill på fellesområdet er forbudt. Det henvises til idrettsforening med fotballbane eller andre brukbare plasser i nærheten.

Sykling er bare tillatt på veier, og må foregå med største forsiktighet.

For utvendig utsmykning som markiser, belysning, maling m.v., eller antenne, må styrets forhåndsgodkjennelse innhentes.

Borettsshavers kjøretøy skal alltid parkeres på anvist plass (d.v.s. i garasje for den som har), og gjesteparkering bare på opparbeidede parkeringsplasser.

Det er således strengt forbudt å parkere på interne boligveier, og bare ren nødkjøring er tillatt.

Instruks for bruk av garasjeplass er sammen med husordensreglene en del av husleiekontrakten.

Utvendig vask av biler kan ikke skje på borettslagets område.

Hensetting av firmabiler, campingvogner, båter, laste- og andre spesialbiler må ikke skje på borettslagets område, med mindre styrets skriftlige tillatelse foreligger.

BRUKEN AV LEILIGHETENE

2.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Ansvar for tilstopping av kloakk p.g.a. klesvask er pålagt beboerne. Kfr. Husleielovens kap. 2.

Man må rette seg etter elektrisitetstilsynets forskrifter for bruk av vaskemaskin m.v. i leiligheten. Disse forskrifter er likeverdige med og gjelder som en del av disse ordensregler.

Det er påbudt å montere røykvarsler i alle leiligheter. Ansvar for dette påhviler beboeren. Alle boliger har fått utlevert brannslange eller pulverapparat. Dette utstyret tilhører boligen.

Grillutstyr m. åpen ild er ikke tillatt brukt på veranda.

Det er tillatt å holde hund, *når beboeren var eier av denne før innflytting*. Betingelsen er imidlertid at det inngås en skriftlig avtale, som fastlegger nærmere retningslinjer og forpliktelser. (Bl.a. skal hunden alltid ha ledsager utendørs, og den skal alltid holdes i bånd innen borettslagets område. Samme regler gjelder for besøkende med hund).

Det er ikke tillatt å holde katt.

Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN

3.

Mellom kl 23.00 og kl 07.00 skal det normalt være ro i leiligheten. Vis hensyn, og sjener ikke andre.

Unngå støy for åpne vinduer og dører, spesielt etter kl 23.00.

For å kunne gi musikk- og sangundervisning i leilighetene, må det innhentes samtykke fra de omkringboende naboer og styret.

Meldinger fra styret til borettsshaverne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.

4.

Når det er nødvendig, skal det tas initiativ til organisert dugnad.

MERK

5.

Leilighetsinnehaverne blir erstatningspliktige for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av ordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Vedkommende er ansvarlig for at husstanden, fremleietakere eller andre som gis adgang til leiligheten overholder ordensreglene og viser alminnelig aktsomhet. Jfr. Husleielovens §§ 20 og 21.

Nærværende ordensregler er en del av husleiekontrakten. Alle andelseierne er forpliktet til å sette seg inn i disse reglene.

Twister mellom borettsshaverne om forståelsen av ordensreglene kan forelegges styret.

Alvorlige brudd på disse reglene kan føre til oppsigelse - se husleiekontrakten.

GULLBEKKEN BORETTSLAG, 29.04.92

VEDTEKTER

FOR

GULLBEKKEN BORETTSLAG

tilknyttet Nannestad Boligbyggelag

Sist endret på generalforsamling 26.04.99

§ 1. Navn, lagsform, formål og forretningskontor

Gullbekken borettslag er et andelslag som har til formål å skaffe andelseiere bolig ved å erverve eller forestå oppføringen av boligbygg og leie ut boliger i slike bygg til andelseierne.

Laget har dessuten til formål å erverve eller forestå oppføringen av andre bygg enn boligbygg (herunder garasjer) når de skal brukes til felles formål for andelseierne, eller når utleie av lokalene i slike bygg skal skje i sammenheng med lagets øvrige virksomhet.

Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med andelseierens bointeresser.

Forretningskontoret er i Nannestad kommune.

Borettslaget er tilknyttet Nannestad boligbyggelag som er forretningsfører.

§ 2. Andeler - Ansvar

Andelene skal være på ett hundre kroner.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

§ 3. Andelseiere

Bare andelseiere i boligbyggelaget kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan eie inntil 10% av borettslagets andeler. Boligbyggelaget kan tegne og eie andeler i samsvar med § 5 i lov om borettslag.

Andre enn ektefeller eller personer som i minst to år naturlig har utgjort en husstand kan ikke tegne andel sammen eller erverve den i fellesskap på annen måte enn ved arv. Har flere arvinger i fellesskap eller et dødsbo ervervet andel, kan borettslaget pålegge arvingene eller dødsboet innen seks måneder etter pålegget er mottatt å overdra andelen med borettsinnskudd til en person som styret godkjenner.

Enhver andelseier skal få utlevert et eksemplar av vedtektene og andelsbevis.

§ 4. Overføring av andel

En andelseier har rett til å overdra sin andel etter reglene i lov om borettslag §§ 15 og 16.

Andelseier som ikke har betalt borettsinnskudd, kan bare overdra andelen til en person som styret utpeker dersom ikke styret gir samtykke til annet.

Knytter det seg borettsinnskudd til andelen, kan andelen ikke gyldig overdras eller erverves uten at erververen samtidig overtar borettsinnskuddet.

§ 5 Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet en andel, må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget.

Styret skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med § 3 i disse vedtekter, jfr. § 13 i lov om borettslag.

Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det. Godkjenning kan - utenom de tilfelle som er nevnt i annet ledd - ikke nektes dersom andelen er ervervet av andelseierens ektefelle eller andelseierens eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, søsken, adoptivbarn eller andre som faktisk står i adoptivbarns stilling, eller av noen som andelseieren i minst 2 år har hatt felles husstand med eller hadde felles husstand med da han døde. Heller ikke kan godkjenning nektes når overdragelsen er et nødvendig ledd i bytte av boliger, og den tidligere andelseier skal ta i varig bruk som bolig den bolig han får ved byttet.

Nekter styret å godkjenne erververen som andelseier, skal det gi ham og overdrageren skriftlig melding om dette innen 30 dager etter at det mottok søknaden om godkjenning. I meldingen skal gis opplysning om grunnen til avslaget og om at dette er endelig dersom søksmål ikke er reist innen 30 dager etter at melding er mottatt.

Har styret ikke innen fristen gitt melding med opplysninger som nevnt i fjerde ledd, er erververen å anse som godkjent. Godkjenning kan trekkes tilbake innen et år dersom opplysninger av betydning for godkjenningen er uriktige eller holdt tilbake, og erververen har eller burde hatt kjennskap til dette.

Når en andel skifter eier, skal den nye eier gi melding om dette til borettslaget, selv om styrets godkjenning ikke er nødvendig.

§ 6. Forkjøpsrett

Dersom andel overdras, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget - utpekt av styret i boligbyggelaget - forkjøpsrett.

Borettslagets styre skal dra omsorg for at de som er nevnt i første ledd får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen 30 dager etter at borettslaget har mottatt søknad om nevnt i § 5 fjerde ledd eller en annen skriftlig melding om at andel er eller ønskes overført på nærmere oppgitte prisvilkår. Blir andel overført på gunstigere vilkår for erververen enn det som er opplyst i meldingen eller blir andelen overført senere enn 4 måneder etter at meldingen er mottatt, skal ny melding sendes og forkjøpsrett kan brukes innen ny frist som nevnt i forrige punktum.

Forkjøpsrett kan ikke gjøres gjeldende ved overføring av andel:

1. til person som nevnt i § 5 tredje ledd annet punktum,
2. ved slikt bytte av bolig som nevnt i § 5 tredje ledd tredje punktum,
3. fra person som blir skaffet bolig eller tomt av kommunen mot å overføre andelen til den som kommunen peker ut.

Styret bestemmer på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter husleiekontraktens dato. Står flere andelseiere med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. Styret kan fravike denne ansiennitetsregel når særlige grunner tilsier det.

Andelseier som vil overta ny andel, må stille sin tidligere andel til rådighet for borettslaget. Det gjelder selv om andelen tilhører flere. Styret tildeler denne andel etter reglene i annet og tredje ledd.

Dersom andel overdras eller blir stilt til rådighet etter fjerde ledd og ingen andelseier i borettslaget er interessert i overta andelen, utpeker styret i boligbyggelaget den som skal få overta andelen.

Løsningssummen skal være betalt innen 2 måneder etter at søknad eller melding som nevnt i annet ledd er mottatt av laget, likevel slik at oppgjør ikke kan kreves før en måned etter at løsningssummen er endelig fastsatt. Når det ikke er til vesentlig ulempe, kan borettslaget likevel bestemme at den forkjøpsberettigede skal betale et rimelig forskudd etter at forkjøpsretten er brukt.

§ 7. Styre

Laget skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år, dog slik at 1 av medlemmene etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velger generalforsamlingen styremedlemmer og varamedlemmer, se dog lov om borettslag § 8 annet ledd. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger nestleder og sekretær blant sine medlemmer.

§ 8. Stvrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst 2 medlemmer er tilstede og minst 2 stemmer for vedtaket. Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket:

1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. Gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 1 tredje ledd når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.

§ 9. Firmategning

Lederen (nestlederen) og et styremedlem i fellesskap tegner lagets firma. Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamling

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret eller boligbyggelaget finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre, av andelseierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til generalforsamling skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Det skal dessuten gis skriftlig melding til boligbyggelaget. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på den ordinære generalforsamling, skal nevnes i innkallingen når det settes fram krav om det senest åtte uker før generalforsamlingen.

Skal ett forslag som etter lov om borettslag må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamling skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap
4. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer, jfr. vedtektenes § 7
5. Eventuell godtgjøring til styret
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12. Møteledelse og avstemming

Generalforsamlingen ledes av lederen i styret.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, jfr. §§ 8 og 14, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 13. Revisor

Borettslagets revisor skal være den som til enhver tid er valgt til revisor i boligbyggelaget.

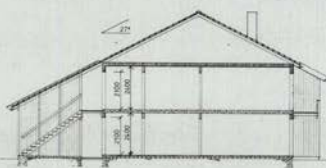
§ 14. Endringer i vedtektene

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

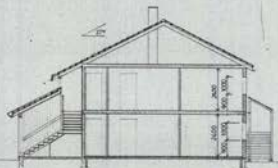
Endringer i vedtektene er ikke gyldige uten samtykke fra boligbyggelaget.

§ 15. Forholdet til borettslovene

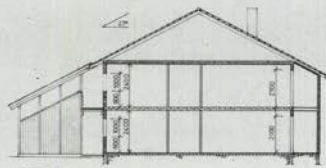
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter gjelder reglene i lov om borettslag av 4. februar 1960, jfr. lov om boligbyggelag av samme dato.



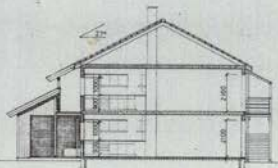
SNITT C-C



SNITT A-A



SNITT D-D



SNITT B-B

VESTERGAARDSTVEIEN 1

Tak, loft, takline, 2. etasje, forstell og ned

Første etasje: 1. etasje

Takline: 20 x 40 mm

Slått: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Mineralt: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

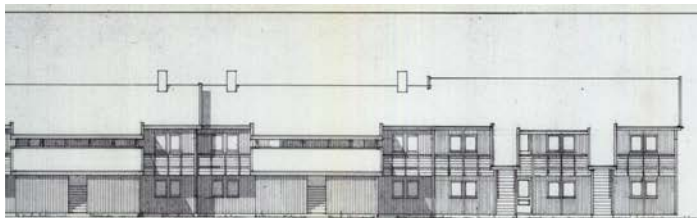
Skjold: 20 x 20 mm

Skjold: 20 x 20 mm

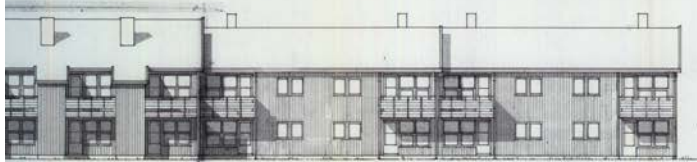
Skjold: 20 x 20 mm

Apprøbert
Nannestad Byggingråd

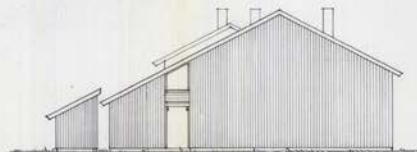
8323 NANNESTAD BOLIGBYGGELAG
NANNESTAD BOLIGBYGGELAG
SNITT A-A, B-B, C-C, D-D, REKKEHUS RB/RC RB/RC.3
1/2000 1/2000 1/2000 1/2000
AL. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LANSKORPUND
INNOVATIONSEKONOMIEN 2010



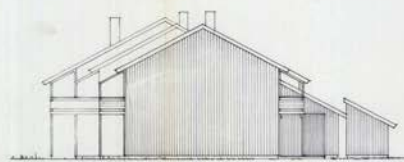
SØR-ØST.



NØR-VEST.



FASADE MOT NØR-ØST.



FASADE MOT SØR-VEST.

Apprøbert
Nannestad Bygninger

8323 RANNESTAD BOLIGBYGGELAG
BOLIGFELTET GULLSPÅEN
FASADER, REKKENIS RB/RC RB/RC
Skala 1:100 (1:50) BA (1:50) TILGJ
AL. NORSKE BOLIGBYGGELAGS LÅN
FELT NØRHEIM GULLSPÅEN GULLSPÅEN
A-S-T-E-K-T-O-R

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

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gullbekken 2C	H0201	27/241	62	2	1	1	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØSTBY EMILIE STENERUD 230404*****	Eiendomsrett 1/1	Gjestadtoppen 28 2050	Bosatt

Vegadresse: Gullbekken 2 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2030 NANNESTAD	Kirkesogn	02070501 Nannestad
Grunnkrets	205 Preståsen	Tettsted	682 Teigebyen
Valgkrets	1 PRESTÅSEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
16	7001266		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	25.07.1985

16: Bygning 7001266: Rekkehus (131), Tatt i bruk 25.07.1985

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	704
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	704
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. privat vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	14

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.11.1984	01.11.1984
Tatt i bruk	25.07.1985	25.07.1985

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	7	352	0	352	0	0	0
H01	7	352	0	352	0	0	0

Borettslag

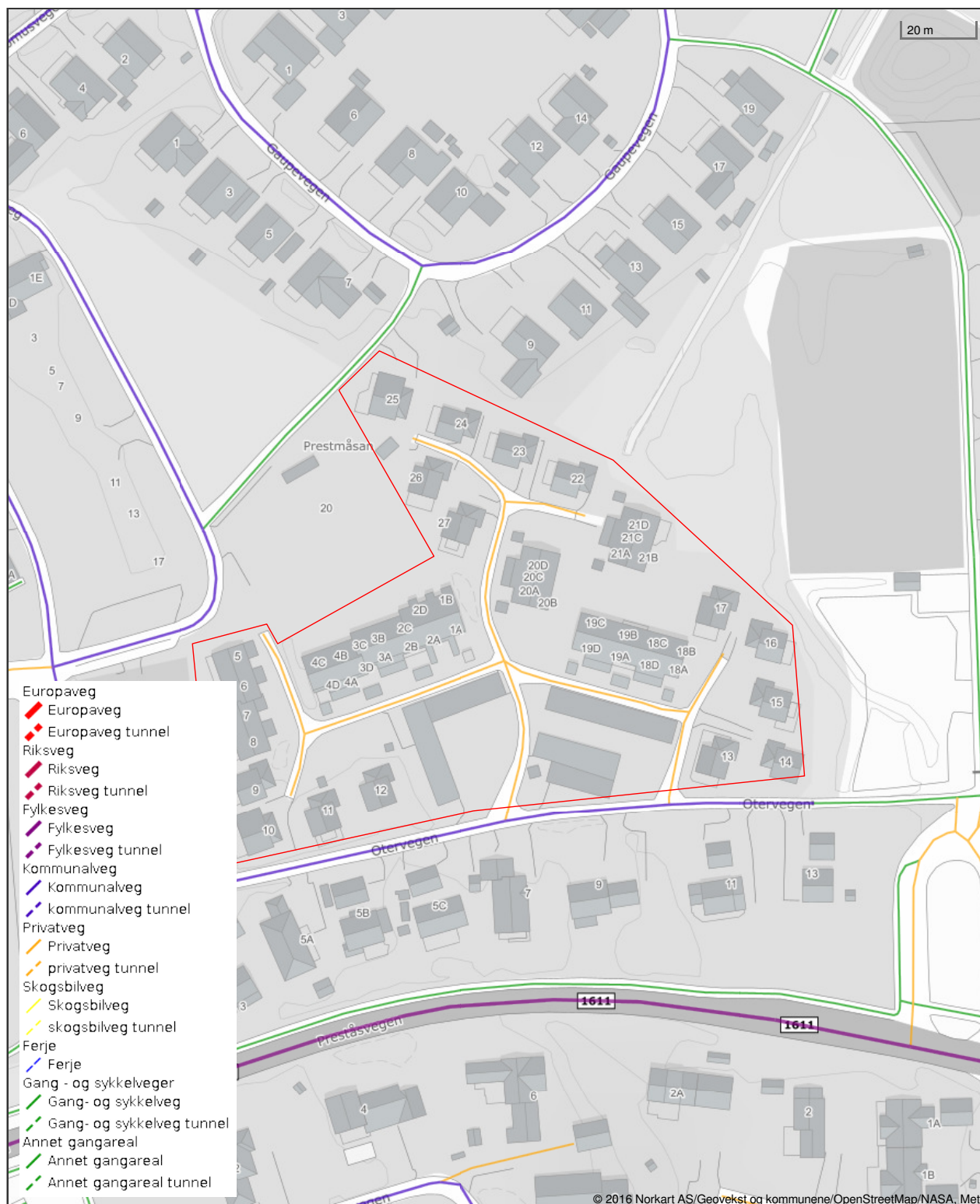
Navn	Gullbekken Borettslag	Org.nr	954098745
Adresse	c/o Gudmundsen Regnskapsbyrå AS Åsvegen 315, 2033 ÅSGREINA	Ant. andeler	49

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

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	27/241	13176.3	



Vegstatuskart for eiendom 3238 - 27/241//



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

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR SØNDRE DEL AV PRESTMOSEN, NANNESTAD

Reguleringsplanen er datert 05.11.71, sist revidert 14.12.72
Bestemmelsene er datert 05.11.71

BESTEMMELSENE VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 05.07.73


ordfører

- § 1 Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.
Innenfor denne og de angitte byggegrenser skal bebyggelsen plasseres.
- § 2 Boligbebyggelsen skal oppføres som frittliggende eneboliger og kjedehus og skal ikke overstige 2 etasjer.
- § 3 Utnyttelsesgraden skal være 0.10 – 0.12. BYA = 25%.
- § 4 Ved gruppebebyggelse (kjedehus o.l.) tillates mindre avstand mellom husene enn bestemt i bygningslovens § 70 pkt. 2 og 3. Kfr. byggeforskriftens kap. 26:11.
- § 5 Takvinkel skal være 18° for enetasjes hus og 42° for hus i 1 ½ etasje.
Bygninger i samme gruppe eller kjede skal ha samme takvinkel.
- § 6 Materialer og farger på eksteriørets tak og vegger skal anmeldes og godkjennes av bygningsrådet.
- § 7 Hager og gjerder skal gis en tiltalende utforming og behandling. Innhegning bør skje i form av beplantning. Nettinggjerde bør unngås.
- § 8 Forretnings-, lager- eller verkstedvirksomhet tillates ikke.
- § 9 Det skal reserveres areal for min. 1 bil i garasje/carport på egen tomt, og 1 bil i parkeringsareal pr. bolig. Sistnevnte tillates plassert foran garasje/carport.
- § 10 Fellesareal (lekeplass) opparbeides av byggherren i takt med utbyggingen.
Vedlikeholdet besørges av beboerne.
- § 11 Det skal oppsettes felles antenneanlegg for TV og radio.
- § 12 Når disse vedtakter er trådt i kraft, er det ikke tillatt å etablere forhold som står i strid med disse.
- § 13 Mindre vesentlige endringer kan tillates av bygningsrådet.

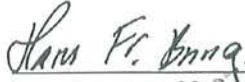
NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN
FOR SØNDRE DEL AV PRESTÅSEN MED OMGIVELSER, NANNESTAD

Reguleringsplanen er datert 20.03.67, sist revidert 17.10.68

Bestemmelsene er datert 20.03.67

BESTEMMELSENE VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 16.12.68


ordfører

- § 1 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelser i bygningsloven og bygningsvedtektene for Nannestad kommune til anvendelse.
- § 2 Boligbebyggelsen skal være åpen og villamessig, med våningshus på ikke over 2 fulle etasjer og uthus (garasjer) i 1 etasje.
- § 3 Hvor det er regulert byggelinje skal våningshus ligge i denne. Bygningsrådet kan dog tillate at husene legges lengre inn på tomten. Uthusene og garasjenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet i hvert enkelt tilfelle, og de skal søkes bygningsmessig forbundet med våningshuset. Hver leilighet skal være sikret garasje plass og andre nødvendig tilleggsrom. Våningshusets størrelse skal ikke overstige 15 % av tomtens nettoareal.
- § 4 Takoppbygg tillates på en-etasjes hus. Nedskjæring etter vinduer i takflaten, unntatt takluker, tillates ikke.
- § 5 Butikker, lager, mindre verksteder o.l. kan innredes, eller bebyggelse til slike formål oppføres i det regulerte forretningsområde. Forretningshusenes høyde skal ikke være over 2 etasjer og areal for parkeringsplasser skal være 3 ganger det bebygde areal.
- § 6 Større forretnings- og kontorbygg, samt samfunnshus og annen offentlig bebyggelse kan oppføres hvor slik bebyggelse kan inngå i en samlet plan.
- § 7 Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet. Mot vegg kan bygningsrådet kreve hekk eller annen beplantning i stedet for gjerde.
- § 8 Bygningenes takvinkel, møne- og gesimshøyde samt farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- § 9 Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet dersom bygningsrådet finner det nødvendig. Bygningsrådet kan forlagen utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelsen av et enkelt bygg behandles.

- § 10 Ingen tomt må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for trafikken..
- § 11 Bygningsrådet kan gjøre unntak fra reguleringsbestemmelsenes pkt. 2, 3, 4, 5 og 6 innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Nannestad kommune.
- § 12 Etter reguleringsbestemmelsenes ikrafttredelse er det ikke tillatt ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse bestemmelser.



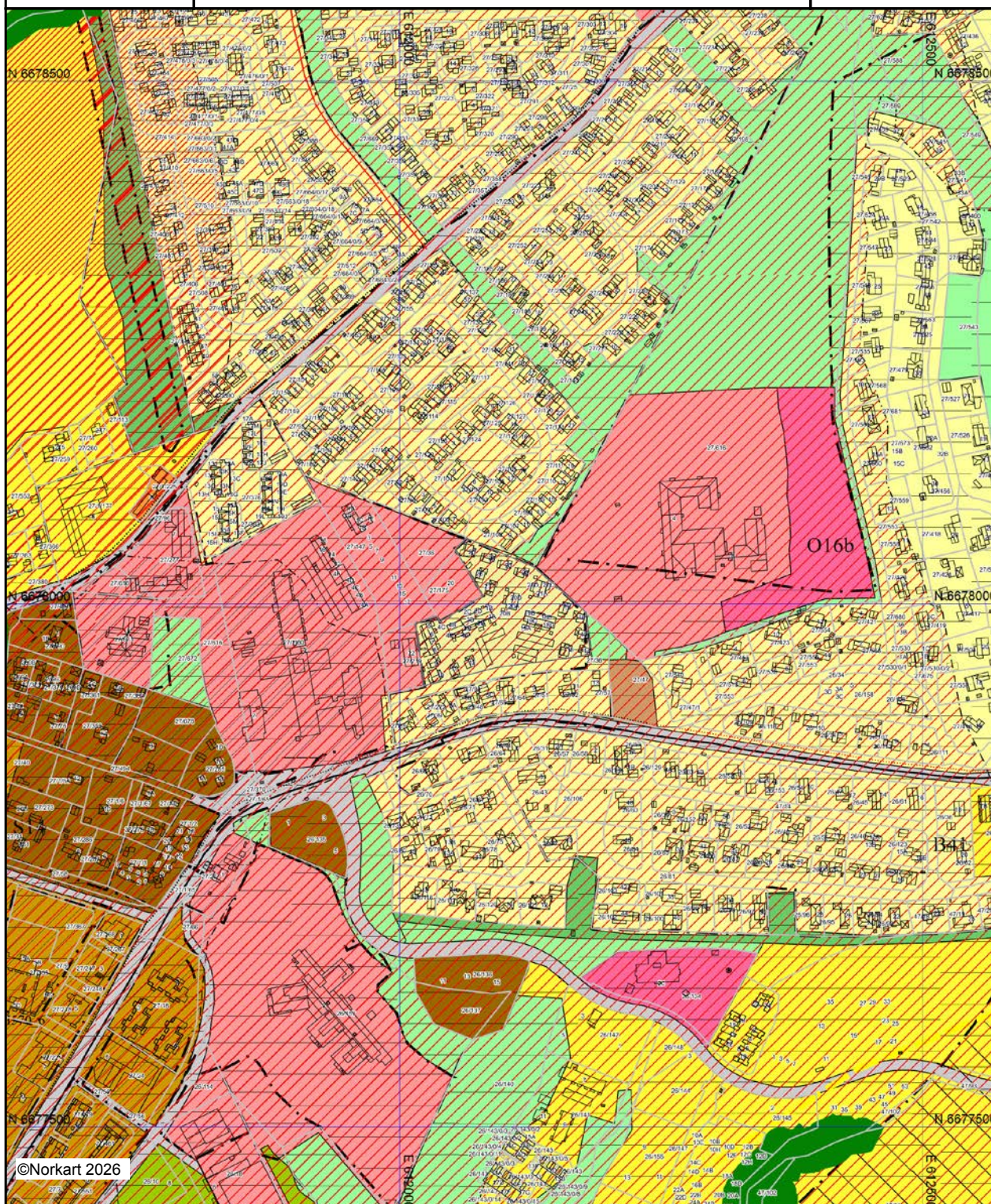
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 27/241
Adresse: Gullbekken 2C
Dato: 12.02.2026
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)

 Støysonegrense

 Støysone - Ander støysoner

 Angitthensyngrense

 Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø

 Detaljeringgrense

 Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

 Boligbebyggelse - nåværende

 Boligbebyggelse - fremtidig

 Sentrumsformål - nåværende

 Sentrumsformål - fremtidig

 Tjenesteyting - nåværende

 Tjenesteyting - fremtidig

 Idrettsanlegg - nåværende

 Andre typer bebyggelse - nåværende

 Veg - nåværende

 Kollektivknutepunkt - nåværende

 Grønnstruktur - nåværende

 Grønnstruktur - fremtidig

 LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Grense for arealformål

 Hovedveg - nåværende

 Samleveg - fremtidig

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - fremtidig

Abc Påskrift områdenavn

Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Abc Påskrift areal



NANNESTAD
KOMMUNE

Kommuneplan for Nannestad 2018 – 2035

Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Vedtatt av kommunestyret 14.05.2019

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

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



INNHold:

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

Vedlegg - temakart for:

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

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

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

1. Virkeområdet og forholdet til eksisterende planer

1.1 Virkeområdet

Disse bestemmelsene gjelder for kommuneplanens arealdel for Nannestad kommune.

1.2 Forholdet til eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner

(Pbl. § 1-5)

Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt ha rettsvirkning.

Ved eventuell motstrid skal sist vedtatte plan være den gjeldende.

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

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

1.3 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

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

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

2. Plankrav og utbyggingsavtaler

2.1 Krav om reguleringsplan

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

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

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

Følgende unntak fra plankravet gjelder:

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

2.2 Krav om og innhold i utbyggingsavtaler

(Pbl. §11-9 nr. 2)

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

Følgende forhold skal avklares gjennom utbyggingsavtale:

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

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

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

3. Veg, vann, avløp, overvann og renovasjon

3.1 Veg, vann og avløp

(Pbl. §§11-9 nr. 3, 11-10 nr. 2)

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

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

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

a. Rødt - Meget streng holdning

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

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

b. Blått - Streng holdning

Antall avkjørsler til vegen må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler.

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

Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet.

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

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

c. Grønt - Mindre streng holdning

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

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

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

d. Øvrige veger - Lite streng holdning

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

3.2 Overvann

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

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

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

Ved dimensjonering skal det benyttes klimafaktor på 1,5.

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

3.3 Renovasjon

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

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

4. Rekkefølgebestemmelser

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

4.1 Generelle rekkefølgebestemmelser

Før utbygging må det være etablert:

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

Før fradeling er det tilstrekkelig at ovennevnte er sikret.

4.2 Spesielle rekkefølgebestemmelser

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

5. Utforming av eksisterende og framtidige boligområder

5.1 Fortetting innenfor eksisterende boligområder

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

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

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

5.2 Byggetiltak innenfor eksisterende boligområder

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

5.3 Plassering av byggverk

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

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

Det skal tilstrebes massebalanse i alle byggetiltak og utbyggingsprosjekter.

5.4 Utnyttelsesgrad

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

5.5 Parkering

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

Ved beregning av grad av utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse beregnes minimum 18 m² per biloppstillingsplass.

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

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

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

5.6 Byggegrenser langs offentlige veger

(Pbl. § 11-9 nr. 5, veglova § 29)

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

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

Unntak:

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

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

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

5.7 Byggegrense ift. offentlig VA-nett

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

Kommunal drift kan vurdere unntak på særskilte vilkår etter søknad.

5.8 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser

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

Bebyggelsestype:	MUA per boenhet:
Enebolig	300 m ²

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

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

Arealkrav skal dekkes innenfor tomte som bygningen ligger på.

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

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

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

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

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

5.9 Grøntarealer

(Pbl. § 11-9 nr.6)

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

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

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

Retningslinjer:

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

5.10 Støy

(Pbl. §11-9 nr.6)

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

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

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

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

6. Masseforvaltning

6.1 Generelle bestemmelser

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

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

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

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

6.2 Grus- og pukkressurser

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

7. Naturmiljø, flom og erosjon

7.1 Forbud mot tiltak og arbeid langs vann og vassdrag

(Pbl. §§1-8, 11-9 nr.5, 11-11 nr.5)

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

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

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

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

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

Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

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

Unntak:

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

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

Unntakene fritar ikke fra søknadsplikt.

Retningslinjer:

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

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

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

7.2 Særlig om vurdering av sikkerhet mot flom og erosjon

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

På flate elve- og bekkesletter vil flom ha større utstrekning. [NVEs aktsomhetskart for flom](#) må da benyttes i tillegg til ovennevnte, som grunnlag for om flomfare må utredes nærmere. Aktsomhetskartet er basert på en grov terrengmodell og er derfor ikke nøyaktig.

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

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

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

7.3 Utbygging i beiteområder

(Pbl. §11-9 nr. 6)

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

7.4 Verdifull natur, biologisk mangfold og landskap

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

Reguleringsplaner

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

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

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

Gjennomføring av tiltak

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

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

Det vises til kommunedelplan for naturmangfold vedtatt 26.03.2019.

Retningslinjer:

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

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

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

8. Kulturminner og kulturmiljø

8.1 Kulturminner og kulturmiljø

(Pbl. §11-9 nr. 7)

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

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

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

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

Retningslinjer:

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

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

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

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

9. Næringsvirksomhet

(Pbl. §§11-7, 11-10)

9.1 Krav til byggeområder avsatt til næringsformål

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal følgende legges til grunn:

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

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

9.2 Krav/tillatelser i tilknytning til enkeltområder

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

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

10.1 Bestemmelser til LNF-områder

(Pbl. §§11-11)

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

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

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

Ved vurderingen skal også følgende hensyn vektlegges:

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

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

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

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

Etablering av ridebane krever søknad etter jordlovens § 9.

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

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

Unntak:

På eiendommer med eksisterende boenheter kan i tillegg tillates følgende:

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

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

10.2 Spredt boligbygging

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

Øvrige bestemmelser gjelder, herunder rekkefølgekravene i 4.1.

10.3 Tiltak innenfor marka (Romeriksåsen)

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

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

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

11. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene

(Pbl. §11-8, 3.ledd)

11.1 Geotekniske fare- og vurderingsområder (H310_1 og 2)

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

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

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

Se også bl.a.:

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

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

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

Unntak:

Innenfor gul flystøysone gjelder følgende unntak:

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

Krav om innendørs støy gjelder uansett.

11.3 Restriksjonsgrense rundt flyplass (H190)

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

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

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

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

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

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

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

11.4 Hensynssoner for nettanlegg (H370_1 og 2)

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

11.5 Sikringssone/hensynssone - nedslagsfelt for drikkevann (H110)

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

11.6 Sikringssone/hensynssone – område for grunnvannsforsyning (H120)

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

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

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

11.8 Verneområder etter naturvernloven og naturmangfoldloven (H720)

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

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

11.9 Hensynssone nærfriluftsliv (H530)

Følgende nærfriluftsområder er spesielt innarbeidet i planen:

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

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

Retningslinjer:

Nærfriluftsområder er viktige å bevare i tilknytning til alle boligområder.

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

11.10 Hensynssoner for interessante kulturmiljø (H570_1 - 16)

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

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

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

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

12. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl.§11-7 nr. 2)

12.1 Krav for enkelte områder

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

13. Krav til øvrige byggeområder

(PBL. §11-10)

13.1 Krav til øvrige byggeområder

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

dyrkingskvalitet/LNF-formål. En reguleringsplan må inneholde konkrete forutsetninger for tilbakeføring til dyrka jord, og være i samsvar med regional plan for masseforvaltning.

6. F1: Det kreves utarbeidet reguleringsplan for området før utbygging kan skje. Det kan oppføres inntil 5 hytter innenfor området. Hver enhet kan ha et bruksareal på inntil 150 m², inkl. uthus. Dette må ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan.
7. Bjerke stadion: Ferdsel gjennom området skal sikres og området skal utarbeides i tråd med målene om å fremme området bruk som idretts- og rekreasjonsområde. Ivaretagelse av jordressurser må vurderes spesielt.

NANNESTAD KOMMUNE

BYGNINGSVESENET

2030 NANNESTAD

TELEFON 99 75 10

Saksbehandlere:

Even Haugerud/Steinar Låveg

Midlertidig brukstillatelse

etter bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)	Gullbekken 1A, 1B, 2A, 2B, 2C, 2D. 3A, 3B, 3C, 3D, 4A, 4B, 4C, 4D = 14 l. u.			Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Boligfeltet Gullbekken				27 241			
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets/bygningssjefens vedtak				
Nybygg	Boligbygg	1/12-83	dato 9/2-84		sak 12/84		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon			
A/L Nannestad boligbyggelag,		2030 Nannestad					
Anmelderens navn		Adresse		Telefon			
NBBL's arkitektkontor,		Trondheimsavn. 84/96, Oslo 6.-					
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon			
Klaus Granås		2032 Maura					

Arbeidet er besiktiget. I henhold til bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse.
Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Gjelder rekkohus RV/RC. Leilighet 2A, 2B, 2C og 2D

Jfr. vedlegg.

Dette arbeid må være fullført innen 25 / 1 1986

Videre gjenstår følgende:

Ved leilighetene i 1. etg. må det sørges for fall ut fra huset på min. 1:50 i
minst 2 m bredde.



107DD

27/241 Bsak F-fer



Nannestad

den 25/7-

1985

Sted

Ingolf Skaldebø

Bygningssjef

Gullbekken 1A: - Fall fra terskel til sluk på båd må være min. 30 mm.
- Lås på feieluke må monteres.

Gullbekken 1B: - Lås på feieluke må monteres.
- Det må tettes bedre rundt rørene på badet der disse går gjennom golv.

Gullbekken 2D: - Lås på feieluke må monteres.

Gullbekken 2C: - Lås på feieluke må monteres.

Gullbekken 2A: - Lås på feieluke må monteres.
- På badet må det tettes bedre ved rørgjennomgangene i vegg.

Gullbekken 2B: - Lås på feieluke må monteres.

Gullbekken 3A: - Lås på feieluke må monteres.

Gullbekken 3C: - Det må tettes bedre i golvbelegget ved toalettet på badet.

Gullbekken 3D: - Lås på feieluke må monteres.

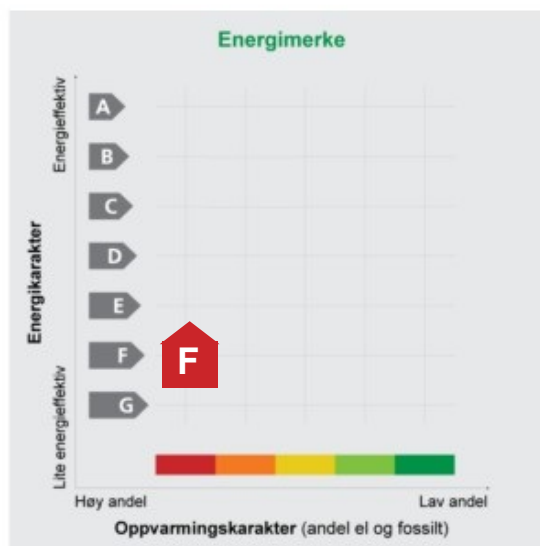
Gullbekken 4A: - Lås på feieluke må monteres.

Gullbekken 4B: - Lås på feieluke må monteres.

Gullbekken 4C: - Lås på feieluke må monteres.

Gullbekken 4D: - Lås på feieluke må monteres.

Adresse	Gullbekken 2C
Postnr	2030
Sted	NANNESTAD
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	27
Bnr.	241
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	7001266
Bolignr.	H0201
Merkenr.	289ae9d7-8267-4328-ac13-0df9733e1c1c
Dato.	26 Oct 2022



Innmeldt av *****

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

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

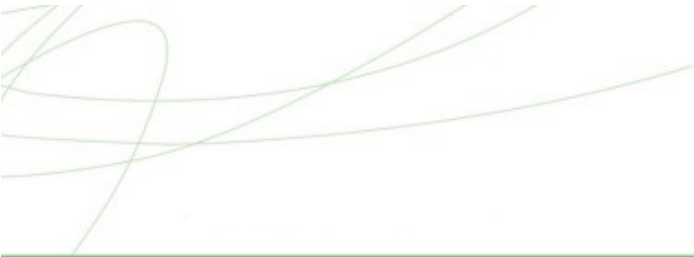
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

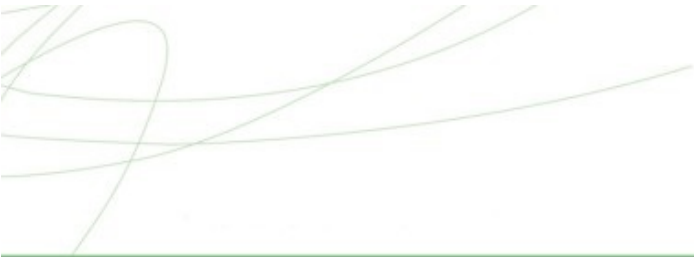
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Termografering og tetthetsprøving

- Montering tetningslister
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

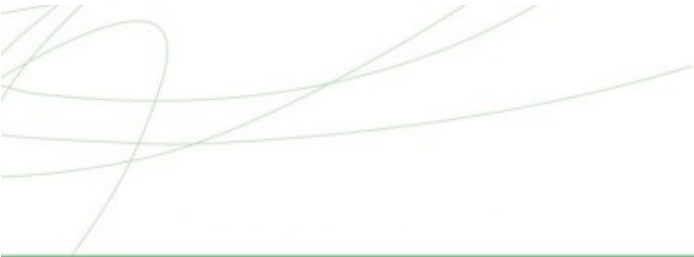
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear:	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	51
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gullbekken 2C
Postnr/Sted: 2030 NANNESTAD
Bolignr: H0201
Dato: 26.10.2022 11:58:03
Energimerkenr: 289ae9d7-8267-4328-ac13-0df9733e1c1c
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 27
Bruksnr: 241
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 7001266

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 12: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Nabolagsprofil

Gullbekken 2C - Nabolaget Preståsen - vurdert av 47 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Preståsen skoleplass Linje 410	3 min 0.2 km
Oslo Gardermoen	15 min
Oslo lufthavn stasjon Linje F6, RE10, RE11, RX11, R12, R60	15 min 11.3 km

Skoler

Preståsen skole (1-10 kl.) 355 elever, 17 klasser	4 min 0.3 km
Nannestad ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 24 klasser	12 min 1 km
Nannestad videregående skole 950 elever	8 min 0.7 km

Ladepunkt for el-bil

Nannestad VGS - Akershus fylkesko...	7 min
Kople Nannestad sentrum	10 min

«Stille og rolig. Veldig fint for barn.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

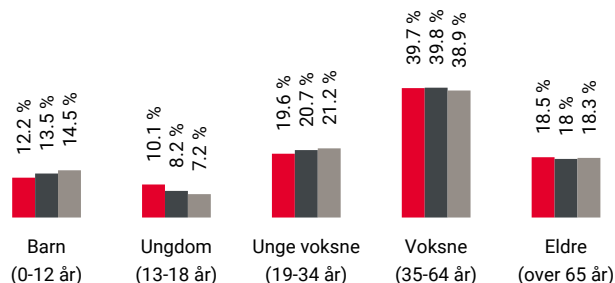
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Preståsen	1 295	525
Teigebyen	3 401	1 526
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Engelsrud barnehage (1-5 år) 143 barn	8 min 0.8 km
Prestmosen Fus barnehage (1-5 år) 86 barn	12 min 1 km
Breenenga Fus barnehage (0-5 år) 85 barn	7 min 4.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Nannestad Post i butikk	8 min 0.7 km
Kiwi Nannestad PostNord	8 min 0.7 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 94/100



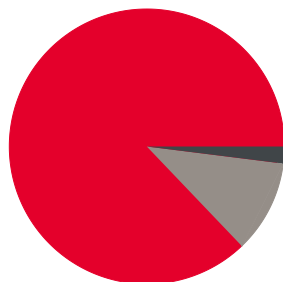
Trafikk

Lite trafikk 92/100

Sport

⚽	Preståsen skole	3 min	🚶
	Aktivitetshall, ballspill, friidrett	0.3 km	
⚽	Nannestadhallen	9 min	🚶
	Aktivitetshall	0.8 km	
🚴	EVO Nannestad	8 min	🚶
🚴	Nannestad Trim & Helse	8 min	🚶

Boligmasse

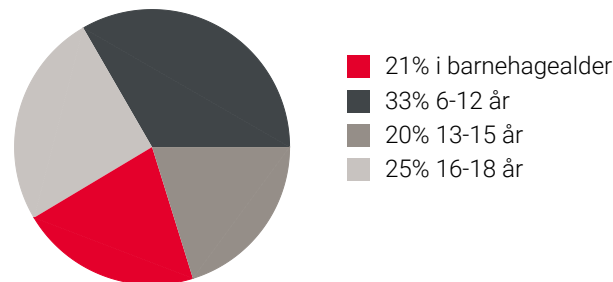


■ 88% enebolig
■ 2% blokk
■ 11% annet

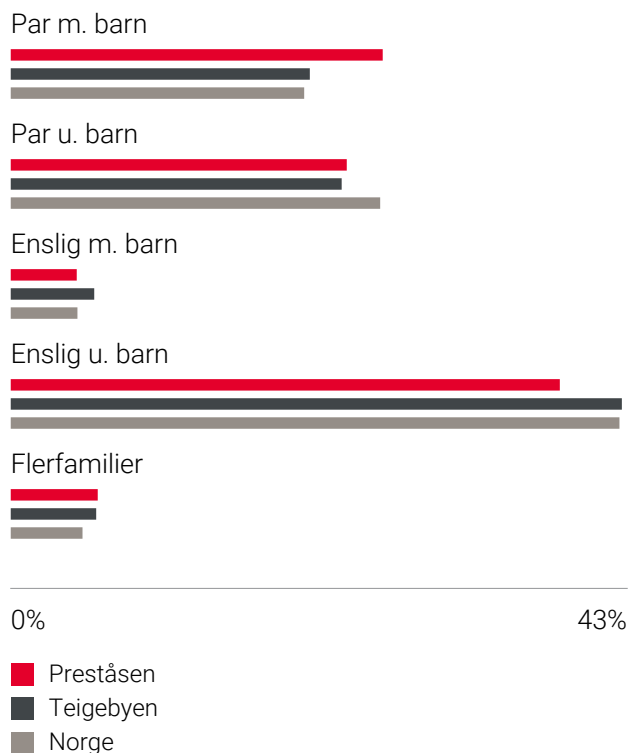
Varer/Tjenester

🛒	Nannestad Torg	8 min	🚶
🏪	Apotek 1 Nannestad	8 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

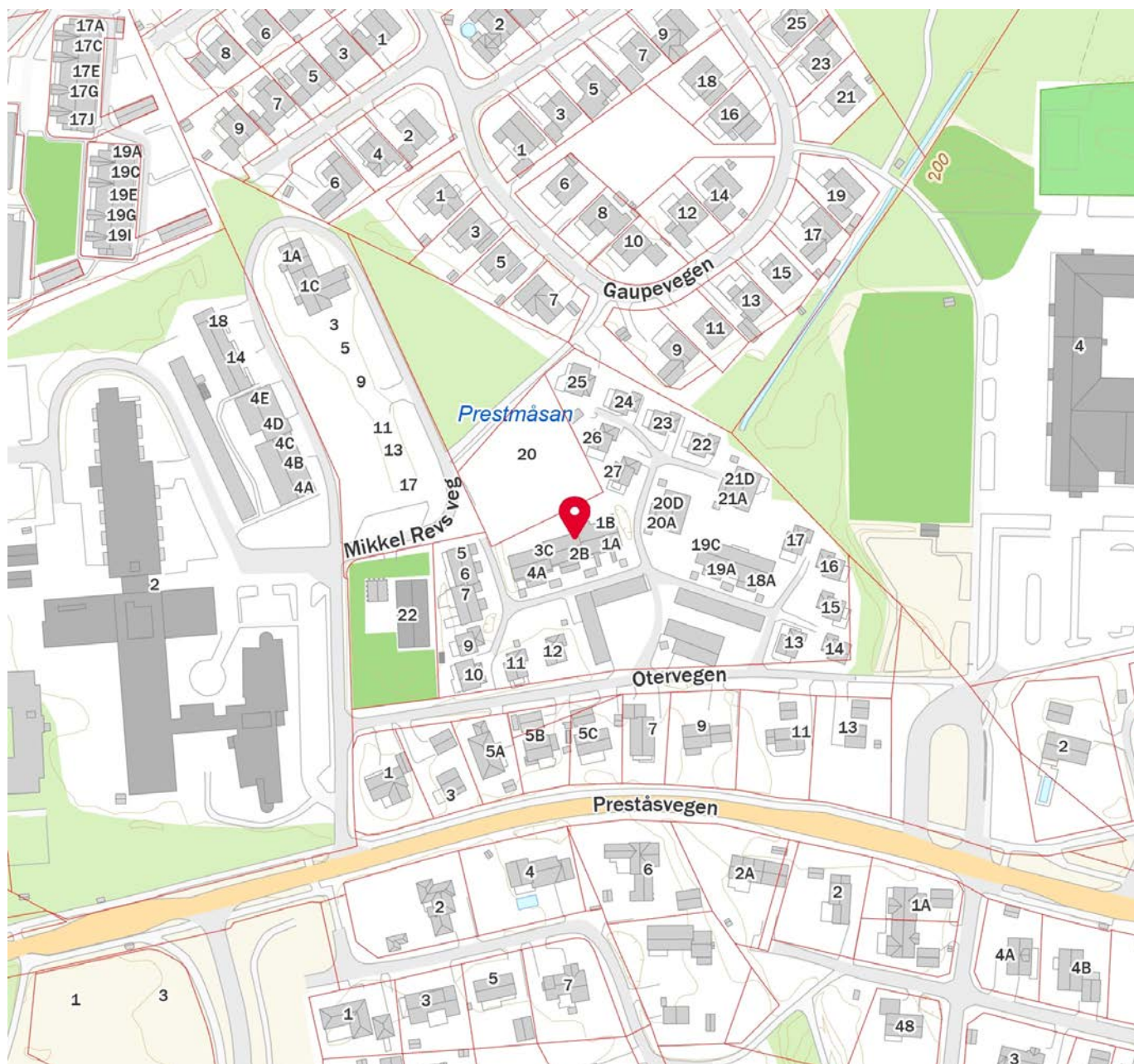
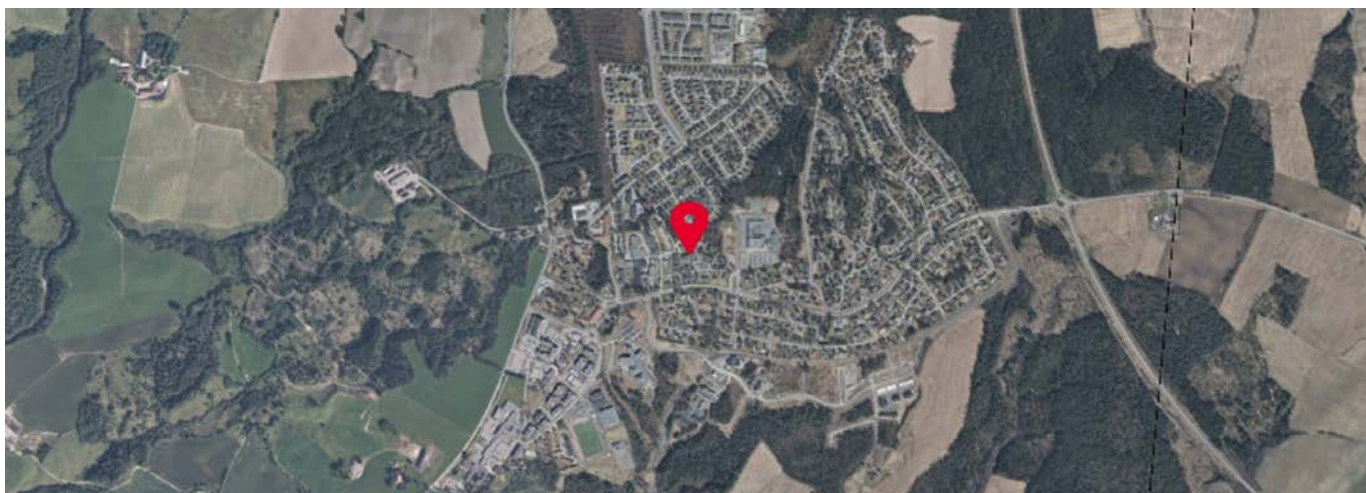


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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: Gullbekken 2C
2030 NANNESTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Lise Blomberg

Telefon: 922 04 164
E-post: lise.blomberg@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