NORDVIK

# Torvstrøvegen 7F

2 soverom | 71 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

# Torvstrøvegen 7F

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 20 | Om boligen |
| 31 | Nabolagsprofil |
| 33 | Tilstandsrapport |
| 49 | Egenerklæringsskjema |
| 56 | Andre vedlegg |
| 243 | Kontaktinfo |
| 246 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 249 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 250 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 13.08.2026










# Nøkkelinformasjon

Pen og nyere (2023) 3-roms selveierleilighet i 2. etasje | Carport m lader | Mulighet for å bygge ut loftet på 49kvm

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 650 000,-** |
| Omkostninger | **92 340,-** |
| Totalpris | **3 742 340,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **2 976,-** |
| BRA-i | **71 kvm** |
| Soverom | **2** |
| Boligtype | **Selveierleilighet** |
| Byggeår | **2023** |
| Eierform | **Eierseksjon** |

## Kort fortalt

Velkommen til Torvstrøvegen 7F - Moderne og innbydende 3-roms selveierleilighet i 2. etasje, ferdigstilt i 2023.
Leiligheten har en god planløsning med to soverom, åpen stue-/kjøkkenløsning, bad og utgang til terrasse. Det er fine uteplasser, bod både inne og ute, samt parkering i carport med elbillader.

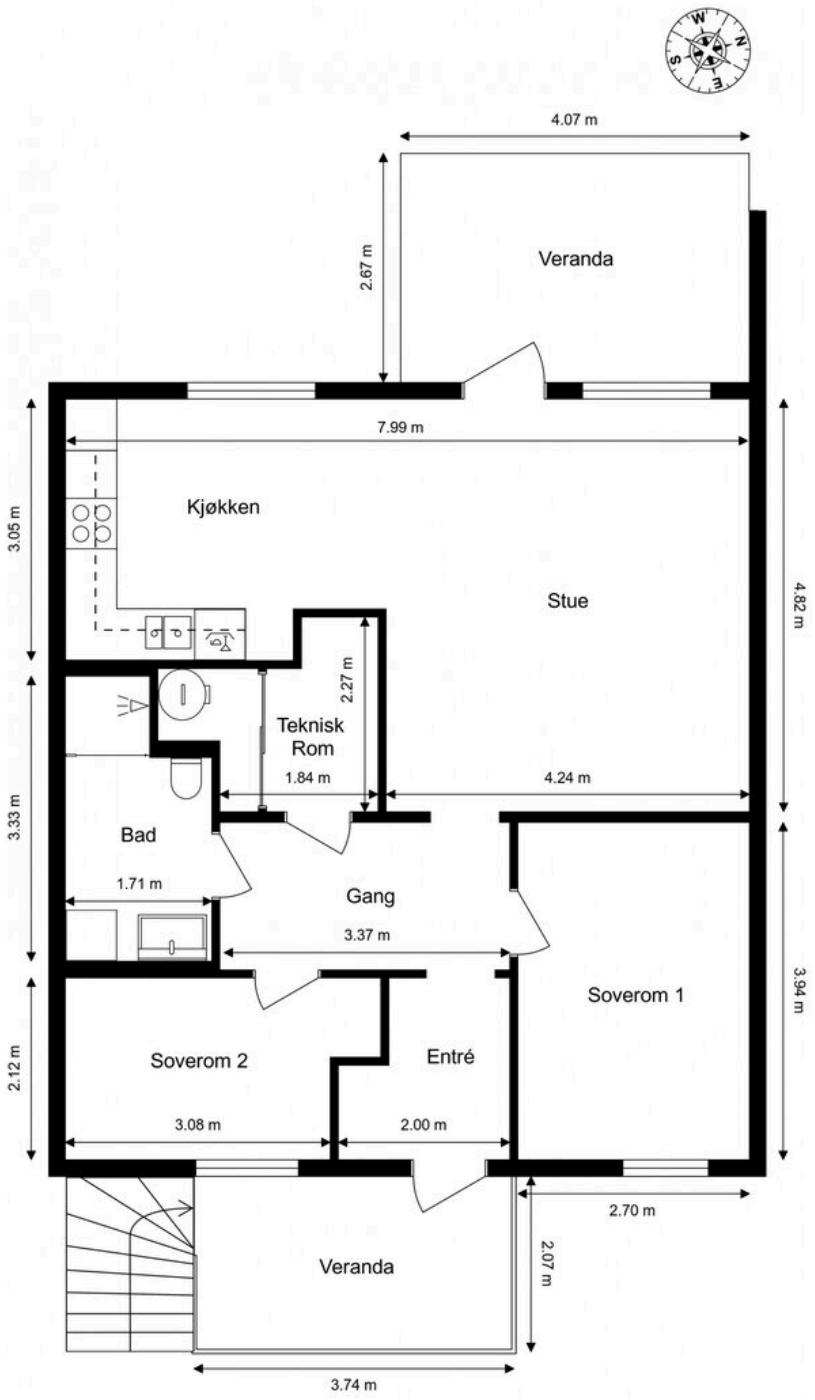
En spennende kvalitet er muligheten for å bygge ut loftet med inntil ca. 49 m², noe som gir et stort potensial for å utvide boligarealet etter egne behov.
Kort vei til Nannestad sentrum, skoler, barnehager, idrettsanlegg og servicetilbud. Gode turmuligheter med skiløyper og lysløype i nærheten.

Høydepunkter:
- 2. etasje
- Mulighet for ca. 49 m² loftsutbygging
- To soverom
- Åpen stue/kjøkken
- Fine uteplasser
- Carport med elbillader
- Lave felleskostnader

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 71 kvm
Total BRA: 71 kvm

## Torvstrøvegen 7F, 2030 NANNESTAD
### Leilighet - 2.etasje




Ordernr. 15084498

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Velkommen inn - Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten og er utstyrt med dekorativ spilevegg, vinylgulv, og slette overflater som harmonerer med resten av leiligheten.





En romslig gang som binder rommene sammen!

Stuen oppleves som lys, luftig og innbydende med malte flater i himlingen kombinert med parkett på gulvflatene.









Veggene har moderne, malte flater kombinert med en lekker og tidsriktig spilevegg som gir rommet særpreg.

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig veranda på 11 m².





Denne verandaen er også oppført i trekonstruksjon med terrassebord, og har et trerekkverk med en høyde på ca. 1 meter.

Verandaen er utstyrt med utvendig stikkontakt samt utebelysning – perfekt for lune sommerkvelder.





Den stilrene innredningen er fra byggeåret og har glatte fronter, laminert benkeplate og en praktisk, nedfelt kjøkkenvask med moderne armatur.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og mikro i en praktisk arbeidshøyde, samt platetopp og oppvaskmaskin.





Planløsningen legger opp til plass for spisestue også i tilknytning til kjøkkenet.


SIEMENS
SIEMENS







Badet er en prefabrikkert baderomsmodul fra byggeåret med gjennomgående moderne og tidsriktige materialvalg.







Leiligheten rommer to gode og lune soverom. Her avbildet: Hovedsoverommet.

Hovedsoverommet har en god størrelse med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.





God plass til ønsket garderobeløsning. Garderobeskap medfølger ikke.





Leiligheten disponerer carport i felles anlegg. Eier opplyser at det er klargjort for lader, men ikke montert.





Fra leiligheten er det kort vei til Nannestad sentrum, skoler, barnehager, idrettsanlegg og servicetilbud.

Nabolaget kjennetegnes av et godt bomiljø med hyggelige naboer, og her finner du en herlig blanding av aldersgrupper, fra nyetablerte unge til eldre.



# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
47-0072/26

**Boligtype og eierform**
Selveierleilighet (Eierseksjon)

**Adresse og betegnelse**
Torvstrøvegen 7F, 2030 NANNESTAD
Gnr 151, bnr 29, snr 28 i Nannestad kommune

**Selgere**
Oliver Sigvart Tærud
Tina Johansen

**Kjøpesum og omkostninger**
3 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
91 250,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
92 340,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
105 340,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 742 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 755 340,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))
---

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

**Byggeår**
2023

**Etasje**
2

**Antall soverom**
2

**Arealer**
BRA-i: 71 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 76 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. Entré, gang, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, samt teknisk rom.
Total BRA: 71 kvm.
TBA: 19 kvm. To verandaer.

1. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

**Innhold**
2. etasje: 71 $m^2$: Entré, gang, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, samt teknisk rom.
2. etasje: 19 $m^2$: To verandaer på 8 $m^2$ og 11 $m^2$ .

Leiligheten disponerer i tillegg en utvendig bod på ca. 5 $m^2$ på fellesarealer.

**Standard**
Entré
Entréen gir et godt førsteinntrykk av leiligheten og har direkte utgang til en hyggelig veranda på 8 $m^2$. Verandaen er oppført i en trekonstruksjon med tregulv av terrassebord og et 1,00 meter høyt trerekkverk. Uteplassen er praktisk utstyrt med både utebelysning og utvendig stikkontakt. Innvendig er entréen utstyrt med dekorativ spilevegg, vinylgulv, og slette overflater som harmonerer med resten av leiligheten.

Stue
Stuen oppleves som lys, luftig og innbydende med malte flater i himlingen kombinert med parkett på gulvflatene. Veggene har moderne, malte flater kombinert med en lekker og tidsriktig spilevegg som gir rommet særpreg. Fra stuen er det direkte utgang til en romslig veranda på 11 $m^2$. Denne verandaen er også oppført i trekonstruksjon

med terrassebord, har et trerekkverk med en høyde på ca. 1 meter, og er utstyrt med utvendig stikkontakt samt utebelysning – perfekt for lune sommerkvelder.

Kjøkken
Boligen har en åpen og sosial kjøkkenløsning mot stuen. Den stilrene innredningen er fra byggeåret og har glatte fronter, laminert benkeplate og en praktisk, nedfelt kjøkkenvask med moderne armatur. Over kjøkkenbenken er det montert funksjonell benkeskapsbelysning og godt med stikkontakter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og mikro i en praktisk arbeidshøyde, samt platetopp og oppvaskmaskin. Ventilatoren er integrert i overskapet og drives effektivt av det balanserte ventilasjonsanlegget. Sikkerheten er godt ivaretatt med både komfyrvakt og en automatisk vannstopper med fuktsensor. Vannrørene er av typen rør-i-rør, og det er synlige avløpsrør i plast.

Bad
Badet er en prefabrikkert baderomsmodul fra byggeåret med gjennomgående moderne og tidsriktige materialvalg. Rommet har flislagte vegger og flislagt gulv med behagelig gulvvarme. I den nedsenkede himlingen er det montert downlights i takplatene som gir en god og jevn belysning. Innredningen består av en vegghengt servantinnredning med en flott, ovenpåliggende servant og tilhørende armatur. Over servanten er det innfelt speil og montert stikkontakt. Dusjnisjen er skjermet med en elegant glassvegg og har vegghengt dusjarmatur. Toalettet er også vegghengt for enklere rengjøring. Rommet har opplegg for vaskemaskin, og ventilasjonen sikres via mekanisk avtrekk med ventil i himlingen, samt en luftespalte under døren for optimal overstrømning av luft. Vannrørene er av typen rør-i-rør, og det er synlige avløpsrør av plast.

Soverom
Leiligheten rommer to gode og lune soverom. Hovedsoverommet har en god størrelse med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. Soverom 2 passer utmerket som et gjesterom, barnerom eller kontor. Rommene har glatte innerdører, malte flater i himling og vegger, og gulvflater belagt med parkett som harmonerer med boligens øvrige oppholdsrom.

Loft og utbyggingspotensial
Leiligheten har et uinnredet kaldtloft med et stort potensial. Her er det mulighet for å bygge ut loftet med inntil ca. 49 m², noe som gir en unik sjanse til å utvide boligarealet betydelig etter egne ønsker og behov. Adkomsten til loftet skjer i dag utenfra via en luke i taket på verandaen ved inngangspartiet.

**Parkering**
Leiligheten disponerer carport i felles anlegg. Eier opplyser at det er klargjort for lader, men ikke montert.

Boligseksjonene har parkering i carport som tilleggsdel til sin seksjon. Det skal forberedes for en mulig fremtidig tilkobling av ladepunkt for opptil 100% av carportplassene. Bestilling av elbil-lader skjer via styret i Sameiet. Kostnader for elbil-lader, strøm og vedlikehold av lader dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

**Modernisering og påkostninger**
- Kjøkken fikk nye fronter i 2023.
- Spilevegg i gang og stue 2025.

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny fuge på dørterskel inn til badet. oppført av trysilhus 2022/2023

- Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: "Avløpet til vaskemaskinen kan tidvis gå tett og må renses. Etter vår erfaring skyldes dette lo/hår fra vask (husstand med hund). Det har ikke vært kjent lekkasje, rørbrudd eller feil på røranlegget."

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Boligen har normal bruksslitasje med enkelte mindre hakk i laminatgulvet i stue og kjøkken, samt noen kloremerker på enkelte lister ved inngangsdør og soverom etter hund. Det er meldt reklamasjon til Trysilhus vedrørende skjev inngangsdør og én lampe i lysarmaturen under kjøkkenskap. Reklamasjonene er under behandling innenfor garantitiden

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: Det vil bli utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med salget. Den er ikke ferdig ennå, men skal utarbeides.

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Arealet fremgår av tidligere salgsoppgave og byggetegninger/matrikkel.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**
Andre nordli

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Leilighetsbygg oppført i 2023. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner og skillende dekker i kombinasjon av betong- og trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Leiligheten har profilert entrédør fra byggeår med glassfelt. Verandadør med karmer av tre og tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra byggeår. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Våtrom bad > Lekkasjesikkerhet: Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført grunnet prefabrikkert baderomskabin
- Loft > Helhetsvurdering grunnet ingen tilkomst til loftetasje.
- Yttertak > Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning grunnet lukket takkonstruksjon.

**Innbo og løsøre**
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Platetopp, ovn, mikro og oppvaskmaskin.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen:
Kjøleskap.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Garderobeskap

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

## Energi og oppvarming

**Energimerking**
Energimerking på boligen er B
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

**Oppvarming**
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming). Gulvvarme på bad.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 363 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 2 976,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer felles byggningsforsikring, grunnpakke tv/internett, brøyting, plenklipp på fellesareal m.m.

Fordelingen er slik:
Carport kr 50,-
Felleskostnader kr 2 379,-
TV/nett kr 547,-

På grunn av prisstigning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

**Kommunale avgifter**
Kr 19 306,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, vann og renovasjon.

Det er installert vannmåler på eiendommen.
Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnader.
- Kabel-tv/internett med grunnpakken inkludert i felleskostnader.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 881 710,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 3 526 840,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

# Sameiet

**Navn og orgnr.**
Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen, orgnr. 930118710

**Om sameiet**
Sameiets navn er Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen, og har gårdsnummer 151 og bruksnummer 29 i Nannestad kommune. Sameiet ble opprettet ved søknad om seksjonering, tinglyst 31.08.2022.
Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie. Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Styrets arbeid i 2025:
I 2025 har styret sørget for ordinær drift og løpende vedlikehold av sameiets fellesarealer og uteområder. Dette arbeidet har i hovedsak omfattet ivaretakelse av grøntområder, vinterdrift med snørydding, containerleie, avfallshåndtering samt mindre utbedringer knyttet til den daglige driften og sikkerheten i sameiet.

Saker fra årsmøte:
- Etablere takrenne: Det etableres løsning for bortledning av vann fra terrasser i 2. etasje. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket.
- Hekker i direkte tilknytning til enheter i 1. etasje vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Ordningen er basert på frivillig oppfølging uten sanksjoner.
- Hekken som er blitt plantet ved hus E, Torvstrøvegen 7A-7B og 7C, skal vedlikeholdes av beboerne i all framtid. Denne hekken er ikke lenger sameiets ansvar. Stemmes over.
- Planter som har visnet og blitt tatt bort bak boden på fellesområdet og parkeringsplasser ved hus A, skal erstattes med nye planter. Stemmes over.
- Behandling av rekkverk terrasse og inngangsparti + trapp: Styret har avklart at en malemester skal vaske og male byggene, kostnaden vil ligge på ca 880000,-.
I henhold til svar fra styret på e-post datert 13.08.2026 er p rosjektet planlagt til å bli dekket av opparbeidet egenkapital + inntektene fra felleskostnader ila året.
Det er gjort tiltak for å redusere andre kostnadsposter som gresstell og brøyting for å styrke dette.

Videre informerer styret at det ikke er planlagt en økning av felleskostnader pt. De må for fremtiden se på et prosjekt for takrenner på terrasser i andre etasje grunnet vannet faller slik at der kommer inn på terrassen under.

**Forretningsfører**
OBOS Eierskifte

**Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett i borettslagetaksjeselskapetsameiet.

**Styregodkjennelse**
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

**Informasjon om fellesgjeld**
Sameiet har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en aseksjonseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

**Fellesformue**
Kr 33 306,- pr. 31.12.2025

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 206 260,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et underskudd på kr. 549 140,-. Det beregnede underskuddet for 2026 skyldes at årets inntekter i sin helhet skal gå til å dekke maling av rekkverkene. Styreleder opplyser at de har spart opp en EK på over 600 000,-.

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Det må påregnes dugnad 1-2 ganger årlig (vår og høst).

**Dyrehold**
Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

**Sameiets forsikring**
Tryg Forsikring
Polisenr. 8546549

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 8 758 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal, pent opparbeidet med blant annet biloppstillingsplasser, internstier, lekeapparater, sittebenker, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Matrikkelbrev fra Nannestad kommune er vedlagt salgsoppgaven.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Beliggenhet og nærområde
Leiligheten ligger i et etablert og barnevennlig boligområde rett utenfor sentrum av Nannestad. Nabolaget kjennetegnes av et godt bomiljø med hyggelige naboer, og her finner du en herlig blanding av aldersgrupper, fra nyetablerte unge til eldre. Området er svært praktisk for familier, da det er kort vei til både barnehage, barneskole, ungdomsskole og videregående skole (VGS). Med et komplett tilbud av skoler og fritidsaktiviteter innen gangavstand, er dette et harmonisk sted for både store og små.

Friluftsliv og fritid
Marka ligger like i nærheten, og kun 400 meter utenfor døren finner du flotte skogstier og en god lysløype. Området innbyr til fine gåturer gjennom skogen om sommeren, og om vinteren kan du spenne på deg skiene i ferdig preppa skiløyper. Det er også kort vei til Gåfossen, samt fantastiske badeplasser og Hurdalsjøen. I tillegg byr de nærliggende Romeriksåsene på spektakulære muligheter for tur, fiske, ski, sykkel og mye mer. For de som liker alpint, ligger skianlegget i Maura kun en kort kjøretur unna. Skogen i nærområdet er perfekt for lek og friluftsliv, med gapahuker og akebakker som gjør det til et eldorado for barn.

Service og fasiliteter
Hverdagen blir enkel med en lokal dagligvarebutikk (både Kiwi og Rema 1000), apotek, bensinstasjon og treningssenter lett tilgjengelig i nærområdet. Det er i tillegg gangavstand til Nannestad Torg, som byr på både frisør, vinmonopol, apotek, blomsterforretning, kafé og spisesteder som Saigon restaurant og pizzarestaurant. Ved behov for ytterligere servicetilbud ligger Jessheim kun en kort kjøretur unna med sitt brede utvalg av butikker og restauranter, inkludert Jessheim Storsenter, som er Øvre Romerikes største motehus.

Kollektivt og pendling
Det er kort vei til offentlig kommunikasjon, med gode bussforbindelser til både Gardermoen og Jessheim. Den nærmeste bussholdeplassen, Bjørke Kirke, ligger en 12 minutters spasertur fra boligen. Oslo Lufthavn Gardermoen ligger en kort kjøretur unna, noe som gir enkel tilgang til både nasjonale og internasjonale destinasjoner samt hyppige togforbindelser videre til Oslo sentrum. Med bil tar det omtrent 13 minutter til flyplassen og 45 minutter til Oslo sentrum, noe som gjør området ideelt for pendlere.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 18.09.2023.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på

grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Vei, vann og avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via privat vei over gnr 151, bnr. 24 og 34. Veiretten er tinglyst.

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse iht detaljreguleringsplan Id 19-11 Bjørkeåsen B8. Kommuneplaner under arbeid: Planforslag - KP2023-2040 Kommuneplanens arealdel 2023-2040.

Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling, og at det vil forekomme perioder med byggeaktivitet. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

**Boplikt**
Det er ikke boplikt for eiendommen.

**Odelsrett**
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

**Konsesjon**
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3238/151/29/28:
22.03.2021 - Dokumentnr: 343317 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:28
Erklæringen kan slettes når veiene er overtatt av Nannestad kommune
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: En erklæring med bestemmelse om veg. Bnr. 27 og bnr. 28 har rett til tilkomst på opparbeidede veier V1 og V2 over bnr. 24 i tråd med reguleringsplanen for Bjorkesen, PlanID 07-01, og fram til offentlig vei. Erklæringen kan slettes når veiene er overtatt av Nannestad kommune.

22.03.2021 - Dokumentnr: 343436 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Nannestad Kommune
Org.nr: 964 950 202
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Nannestad kommune har rett til å ha offentlige vann- og avløpsledninger på gnr. 151 bnr. 27 og 28, og på gnr. 151 bnr. 24 fram til eiendommene. Rettigheten omfatter rett til tilkomst for drift, vedlikehold og fornyelse. Det kan ikke bygges nærmere VA-ledningene enn kommunens VA-norm tilsier uten særskilt samtykke fra Nannestad kommune.

12.04.2021 - Dokumentnr: 416086 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Kan ikke slettes uten samtykke fra: Nannestad Kommune
Org.nr: 964 950 202
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Tjenende eiendommer skal ha plikt til medlemskap i velforening. De tjenende eiendommer inngår alle i reguleringsplanen for Bjørkåsen, PLAN ID: 07-01. Velforening skal opprettes i samsvar med planbestemmelser i ovennevnte reguleringsplan, med formål å sikre drift og skjøtsel av friområder, jf. planbestemmelsene § 5. Det påligger utbygger etter utbyggingsavtale med Nannestad kommune vedtatt 17. oktober 2011 punkt 2.4 å opprette velforening og forplikte kjøpere og
leietakere medlemskap i slik forening. Plikt til medlemskap i velforeningen skal omfatte alle boenheter som etableres på tjenende eiendommer innenfor planområdet for reguleringsplanen for Bjørkåsen, felt B1 til B8. Bestemmelser om pliktig medlemskap i velforening skal videreføres på nye eiendommer som fradeles fra tjenende eiendommer, og plikten skal gjelde særskilt for hver boenhet på eiendommene.

14.06.2021 - Dokumentnr: 708721 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drift, vedlikehold og fornyelse
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om byggeforbud og beplantning
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av lavspenningskabelanlegg og høyspennings kabelanlegg.

26.10.2021 - Dokumentnr: 1337313 - Bestemmelse om nettstasjon
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Stedsevarig rett til bygging, drfit, vedlikehold og fornyelse
Transport og ferdsel

Byggeforbud og bepantning
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Overenskomst om rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av frittliggende nettstasjon.

11.08.2022 - Dokumentnr: 880667 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:31
Bestemmelse om vedlikehold
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: En tinglyst erklæring som regulerer veirett, renovasjon og kostnadsfordeling mellom eiendommene gnr. 151 bnr. 29 og gnr. 151 bnr. 31 i Nannestad kommune.

11.08.2022 - Dokumentnr: 880667 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:31
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om felles renovasjonsanlegg
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Samme dokument som over.

11.08.2022 - Dokumentnr: 880683 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:31
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæring som regulerer rettigheter og kostnadsfordeling for felles vann- og avløpsanlegg (VA-anlegg) mellom eiendommene gnr. 151 bnr. 29 og gnr. 151 bnr. 31 i Nannestad kommune. Det etableres et felles VA-anlegg på gnr. 151 bnr. 29 som også skal betjene boligene på gnr. 151 bnr. 31. Eierne av bnr. 31 har full rett til anleggelse, bruk, inspeksjon og nødvendig vedlikeholdsarbeid på anlegget. Utgifter til opparbeidelse, drift, vedlikehold og utbedringer av den felles delen av VA-anlegget deles basert på totalt 50 boenheter:Gnr. 151 bnr. 29 svarer for 30/50 deler av kostnadene.Gnr. 151 bnr. 31 svarer for 20/50 deler av kostnadene.

11.08.2022 - Dokumentnr: 880694 - Bestemmelse om gangrett/rett til sti
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:31
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Erklæring som regulerer adkomst og bruksrett for en lekeplass mellom eiendommene gnr. 151 bnr. 29 og gnr. 151 bnr. 31 i Nannestad kommune. Eiendommen gnr. 151 bnr. 29 gir nåværende og fremtidige eiere på gnr. 151 bnr. 31 rett til gangadkomst over sin tomt, samt full bruksrett til lekeplassen f_BUT8 som ligger på bnr. 29.

11.08.2022 - Dokumentnr: 880694 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:31
Bestemmelse om bruksrett til lekeplass
Overført fra: Knr:3238 Gnr:151 Bnr:29
Gjelder denne registerenheten med flere
Kommentar: Samme dokument som over.

31.08.2022 - Dokumentnr: 962984 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 28
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 112/2793

**Legalpant**
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

# Øvrige kjøpsforhold

**Diverse**
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte

tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke.  Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er".  Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

**Boligkjøperforsikring**
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Betalingsbetingelser**
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

**Viktig informasjon om budgivning**
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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 avgis.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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 fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

**Tilbud på finansiering**
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige

renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

**Hvitvasking**
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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 anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

**Personopplysningsloven**
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 30 000,-
Første fem visning gratis, deretter 2.500,- pr
Visning/overtagelse kr. 0,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 11 900,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Innhenting av tinglyste dokumenter utover Grunnpakke kr. 290,-
Nordvik ekstra MEDIUM INKL. Ukens bolig på finn.no.
Salgshefte samt utsatt betaling for vederlag kr. 27 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 000,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 3 125,-
Tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 110 600,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

**Vedlegg til salgsoppgaven**
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

**Status salgsoppgave**
Salgsoppgaven er sist endret 13. august 2026

**Ansvarlig megler**
Andreas Petter Christophersen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 91869050

**Meglerforetaket**
Nordvik Jessheim
Dampsaga allé 4
2053 JESSHEIM
Juridisk navn: ET Romerike Eiendom AS
Org. nr.: 936877141

**Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik**
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i

forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

# Torvstrøvegen 7F

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| Preståsen skole (1-10 kl.)<br>355 elever, 17 klasser | 15 min<br>1.3 km |
| Nannestad ungdomsskole (8-10 k...<br>595 elever, 24 klasser | 21 min<br>1.9 km |
| Nannestad videregående skole<br>950 elever | 19 min<br>1.6 km |

## Sport

| | |
|---|---|
| Prestmosen Nord - ballbinge | 10 min |
| Preståsen skole | 14 min |
| EVO Nannestad | 19 min |
| Nannestad Trim & Helse | 20 min |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Bjørke kirke<br>Linje 410, 413, 420, 446 | 12 min<br>1.1 km |
| Oslo lufthavn stasjon<br>Totalt 6 ulike linjer | 17 min<br>13.5 km |
| Oslo Gardermoen | 17 min |

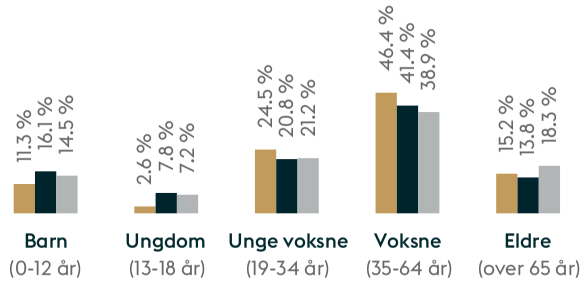
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| Prestmosen Fus barnehage (0-5 ...<br>82 barn | 12 min<br>1 km |
| Engelsrud barnehage (1-5 år)<br>157 barn | 20 min<br>1.7 km |
| Breenenga Fus barnehage (0-5 å...<br>84 barn | 8 min<br>4.4 km |

## Dagligvare

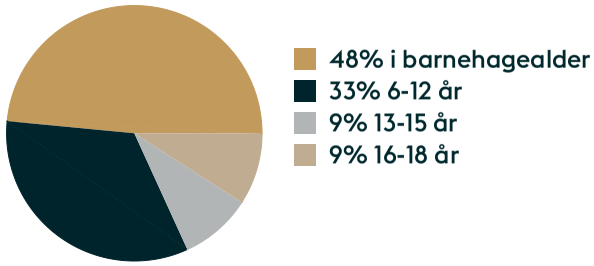
| | |
|---|---|
| Rema 1000 Nannestad | 17 min |
| Kiwi Nannestad | 20 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Grunnkrets: Bjørke | 153 | 70 |
| Kommune: Nannestad | 15 074 | 6 278 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



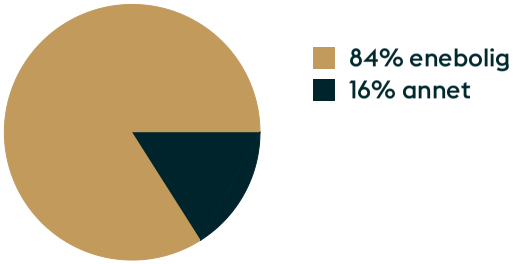
## Ladepunkt for el-bil

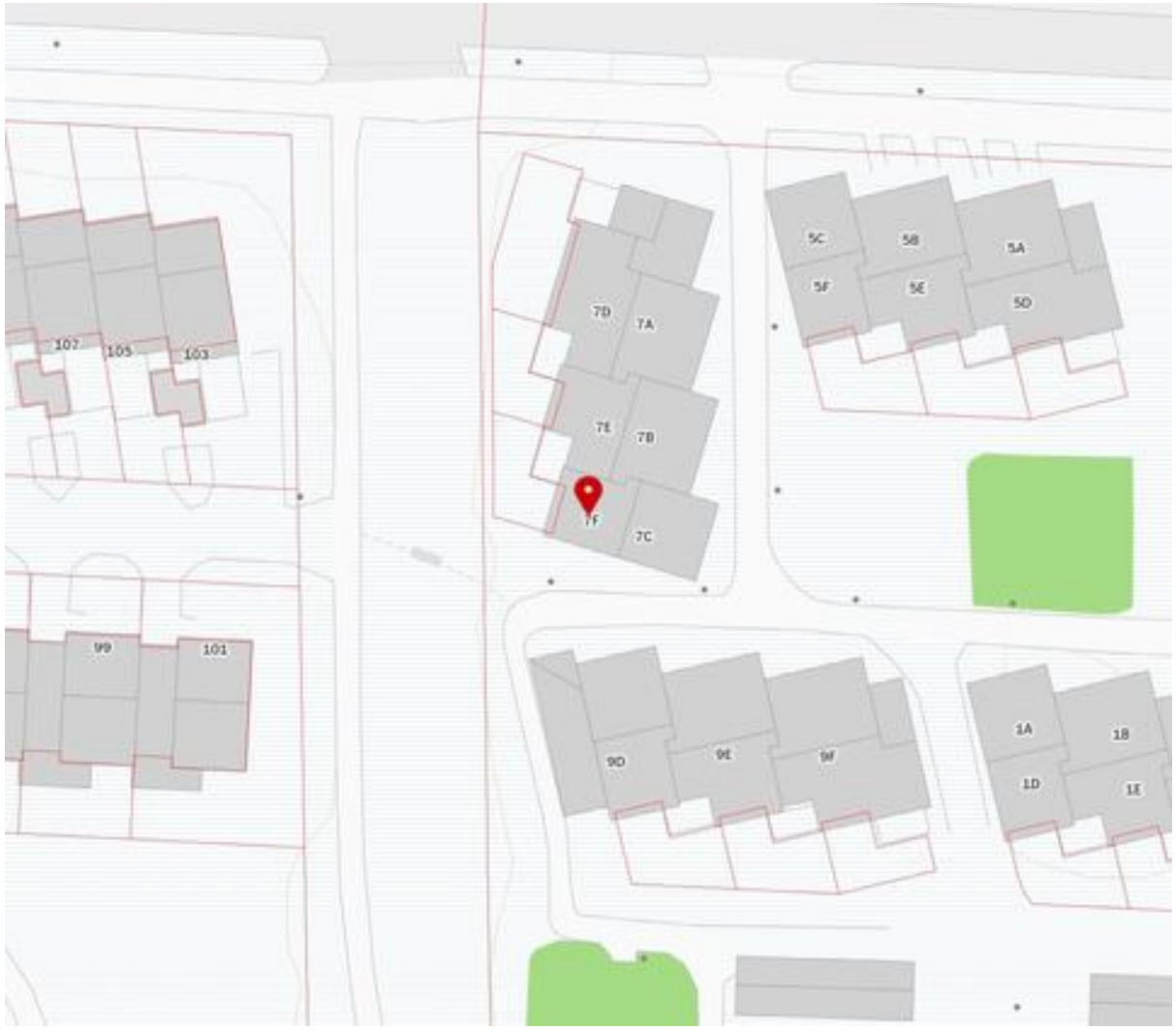
| | |
|---|---|
| Rema 1000 Nannestad | 17 min |
| Kiwi Nannestad | 20 min |

## Sivilstand

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

## Boligmasse




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



# Tilstandsrapport

## Selveierleilighet

Torvstrøvegen 7F
2030 NANNESTAD
Gnr./Bnr.: 151/29
Nannestad kommune

Rapportdato: 07.08.2026
Befaringsdato: 04.08.2026
Referansenummer: 15084498

## Areal

Leilighet
Bruksareal: 71 m² (BRA-i: 71 m²)
Felles bodbygg
Bruksareal: 5 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 76 m² (BRA-i: 71 m²)


### Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Andre Nordli
97535587

# Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

# Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

**Årsak** er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

*Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.*

**Konsekvens** er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

*Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.*

**Utbedring / foreslått tiltak** gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

*Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.*

**Sjablongmessig anslag** er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

*Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.*



# Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

### TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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.

### TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

### TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

### TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

### TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

# Befarings- og eiendomsopplysninger

## Befaring

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 04.08.2026 |
| Referansenummer | 15084498 |
| Meglerforetakets oppdragsnummer | 47-0072/26 |
| Hjemmelshaver/selger | Oliver Sigvart Tærud |
| Bygningssakkyndig inspektør | Andre Nordli |
| Tilstede på befaringen | Oliver Sigvart Tærud |
| Utvendige snødekte flater | Nei |
| Utetemperatur | 18 °C |
| Rapportdato | 07.08.2026 |

## Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Type objekt | Selveierleilighet |
| Gate/vei adresse | Torvstrøvegen 7F |
| Postnummer/sted | 2030 NANNESTAD |
| Kommune | 3238 - Nannestad |
| Gnr./Bnr.: | 151/29 |
| Seksjonsnr. | 28 |
| Tomt | Eiet tomt: 8758 m² |

## Bygninger på eiendommen

| Bygningstype | Byggår | Tilbygg | Ombygging |
|---|---|---|---|
| Leilighet | 2023 | | |
| Felles bodbygg | 2023 | | |

**Tomtebeskrivelse**
Selveierleilighet i småhus beliggende i Nannestad, Nannestad kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet biloppstillingsplasser, internstier, lekeapparater, sittebenker, plenarealer, prydbusker og diverse beplantning.

**Byggemåte**
Leilighetsbygg oppført i 2023. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Bærende konstruksjoner og skillende dekker i kombinasjon av betong- og trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med både liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Leiligheten har profilert entrédør fra byggeår med glassfelt. Verandadør med karmer av tre og tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra byggeår. Boligen ventileres hovedsakelig gjennom et mekanisk balansert ventilasjonssystem.

**Oppvarming**
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av panelovner (elektrisk oppvarming). Gulvvarme på bad.

**Boligen inneholder**
2. etasje: Entré, gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, samt teknisk rom.

Adkomst til veranda fra stue.

Adkomst til veranda fra entré.

## Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

| Element | Status | Kontrollpunkt | Side | Sjablongmessig prisanslag |
|---|---|---|---|---|
| Våtrom - Bad |  | Lekkasjesikkerhet | 9 | |

# Areal

**Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper**
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

**Arealbegreper**

| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i): | Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. |
| Eksternt bruksareal (BRA-e): | Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. |
| Innglasset balkong (BRA-b): | Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan. |
| Totalt bruksareal (BRA): | Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b. |
| Terrasse- og balkongareal (TBA): | Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. |

**Måleverdige arealer**
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

**Arealer med lav himlingshøyde**
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

**Fysisk oppmåling og kontrollmåling**
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

**Lovlighet**
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

**Skjønnsvurderinger**
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, soverom, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



# Arealberegninger

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Leilighet | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 2.etasje | 71 | | | 71 | 19 |
| | Entré, gang, bad, to soverom og stue med åpen kjøkkenløsning, samt teknisk rom. | | | | To verandaer. |
| SUM | 71 | | | 71 | 19 |
| | **Total bruksareal: 71 m²** | | | | |

| | Bruksareal (BRA) | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Felles bodbygg | Internt bruksareal (BRA - i) | Eksternt bruksareal (BRA - e) | Innglasset balkong (BRA - b) | SUM Etasje | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| | | 5 | | 5 | |
| | | Utvendig bod. | | | |
| SUM | | 5 | | 5 | |
| | **Total bruksareal: 5 m²** | | | | |

## Kommentar til arealmålingen

Takhøyden i leiligheten er målt på tilfeldig sted til ca. 2,20-2,44 meter.

Boligen disponerer en parkeringsplass i felles carport.

Det gjøres oppmerksom på at arealene i kaldtloft ikke er besiktiget/oppmålt da det opplyses om at arealene mangler permanent gangbart gulv.

# Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

| Type dokumentasjon | Kommentar |
|---|---|
| Egenerklæringsskjema | Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 22.07.2026. |
| Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger) | Fremlagt plantegning fra byggeår datert 01.06.2021. |
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | Fremlagt ferdigattest vedrørende nybygg, datert 18.09.2023. |
| Eventuelle service- og tilsynsrapporter | Ikke fremlagt på befaringsdagen. |
| Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen siden byggeår. |
| Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende) | Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i våtrom siden byggeår. |
| FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) | Selger besitter FDV-dokumentasjon vedrørende boligen. Detaljerte opplysninger kan fremvises av selger. |
| Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg | Det er fremlagt samsvarserklæring vedrørende nyanlegg, datert: 05.09.2023.<br><br>For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt. |

# Rapport

## Våtrom - Bad

Prefabrikkert baderomsmodul fra byggeår. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Nedsenket himling med downlights. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Innfelt speil og stikkontakt over servant. Dusjnisje med glassvegg. Vegghengt dusjarmatur. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Fordelerskap for rør-i-rør system (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg"). Mekanisk avtrekk med ventil i himling. Luftespalte for overstrømning under dør. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

| | | |
|---|---|---|
| TG 2 | Lekkasjesikkerhet | Til informasjon: Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Ved tilfeldig valgt punkt er nivåforskjell (høydeforskjellen fra topp overflate gulv ved døråpning til topp overflate gulv ved slukrist) målt til 15 mm. Det registreres oppbrett av membran bak feielist ved terskel, basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet derfor likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold er mindre enn anbefalt.<br><br>TG2 gjelder: Det registreres stedvis motfall på deler av gulvflater utenfor sluksonen. Konsekvens er at forholdet kan føre til at lekkasjevann og vannsøl blir liggende på gulvet, samt at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en eventuell lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring. |
| TGIU | Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført | Med bakgrunn i at våtrommet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin er det ikke utført hulltaking/fuktmåling i lukkede konstruksjoner. Det ble derimot gjennomført et overflatesøk med fuktindikator, uten at det ble påvist indikasjoner som tyder på fuktskader. Det er i tillegg gjort visuell kontroll fra teknisk rom uten at det ble registrert tegn til avvik. |



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk

## Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra byggeår. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn. Ventilator i overskap som drives av det balanserte ventilasjonsanlegget. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

## Tekniske anlegg

Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Stoppekran for sprinkleranlegg, og stakeluke er plassert i teknisk rom. Varmtvannsbereder på 194L fra byggeår er plassert i teknisk rom. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Balansert ventilasjon med ventilasjonsaggregat plassert i teknisk rom.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Innvendig stakeluke - Varmtvannsbereder - Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) | Ifølge huseier ble ventilasjonsanlegget sist inspisert og gitt filterbytte i juni 2026. |

## Andre rom

Gulvflater belagt med parkett og vinylfliser. Veggflater med malte flater og spilepanel. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Mekanisk balansert ventilasjon.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

## Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldtloft med utvendig adkomst via luke i tak fra veranda ved inngangsparti.

| | | |
|---|---|---|
| TGIU | Helhetsvurdering | Kaldtloftet lot seg ikke undersøke grunnet redusert tilkomstmulighet. Utvendig luke må demonteres/skrus løs, og skruer er overmalt og går langt inn i treverket. Det ble derfor vurdert til at det mest sannsynlig vil bli skader på luke hvis undertegnede bygningssakkyndig hadde forsøkt å skru ned luken. Konsekvens er at tilstanden i kaldtloftet ikke er kartlagt. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens tilstand hvis tilkomstmuligheten forbedres eller ved mistanke om fuktproblemer.<br><br>Utbyggers/selgers informasjon: Det er iht. utbygger normalt sett ikke behov for inspeksjon. Luken er derfor overmalt og skrudd igjen fra byggeår. Isolasjon: Det ligger 45 cm sprøyteisolasjon over bjelkene. Det presiseres at det ikke må gås på loftet da det mangler gulv/dekke, og man risikerer å tråkke gjennom takplatene til leiligheten under.<br>Garanti: Trysilhus sitt garantiansvar opphører dersom det gjøres uautoriserte inngrep eller endringer på loftet. |

## Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Etasjeskiller av betong. Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

2.etasje

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | 2.etasje | I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. På soverom 1 er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter. |

## Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av liggende og stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialе, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner - Lufting av ytterkledning - Gnagersikring

## Vinduer og ytterdører

Leiligheten har profilert entrédør fra byggeår med glassfelt. Verandadør med karmer av tre og tre-lags glass fra byggeår. Vinduer med karmer av tre og tre-lags glass fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

## Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår. Beslag, snøfangere, takrenner og nedløp av metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Tekking (med tilhørende beslag) - Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger) - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner

| | | |
|---|---|---|
| TG 1 | Inspeksjonsmulighet | Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet). |
| TGIU | Takkonstruksjon og konstruksjonsoppbygning | Boligen har en lukket takkonstruksjon. Konsekvensen er at det ikke har vært mulig å kontrollere konstruksjonsoppbygning, utførelse eller tilstand på skjulte deler av konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert utelukkende på forhold som lot seg visuelt kontrollere. |
| HMS | Snøfangere, takstiger og annet utstyr | Snøfangere, takstige og annet utstyr er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift.<br><br>Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet). |

## Balkonger - Veranda med adkomst via entré

Utgang fra entré til veranda på 8 m2. Veranda i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 1,00 meter. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Verandaen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

| | | |
|---|---|---|
| HMS | Rekkverkshøyde og lysåpninger | Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.<br><br>Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet). |

## Balkonger - Veranda med adkomst via stue

Utgang fra stue til veranda på 11 m2. Veranda i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Rekkverkshøyde er målt til 1,01 meter. Gulvoverflater er belagt med terrassebord. Verandaen har utebelysning og utvendig stikkontakt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS

Rekkverkshøyde og lysåpninger

Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft.

Det ble ikke funnet avvik i henhold til gjeldende forskrift (på befaringstidspunktet).

# Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

**Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn**

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

**Forenklet vurdering av det elektriske anlegget**

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

**Spørsmål stilt til eier**

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

**Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige**

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i teknisk rom.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll**

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik.





# Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

**Forenklet vurdering av lovlighetsforhold**

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Ja. Det er fremlagt byggetegninger som er benyttet som grunnlag for kontroll av samsvar mellom faktisk bruk på befaringsdagen og byggetillatelsen slik denne fremkommer av tegningene. Det er ikke avdekket åpenbare forhold som tilsier at dagens bruk avviker fra romklassifiseringen på tegningene.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

**Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

**Branntekniske forhold**

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

**Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

# Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

**Radon**
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført etter at krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført, og var derfor ifølge normal byggeskikk vanlig å etablere på oppføringstidspunktet. Om slike komponenter og løsninger er hensyntatt under oppføring er ikke mulig å påvise, siden de ligger skjult under bygningen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

**Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

**Geologiske forhold**
Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

**Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold**

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

# Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

**Kjøkken:**
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

**Toalettrom:**
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Andre rom (eksklusive spesialrom):**
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):**
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Loft (innredet loftetasjerom):**
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
**Plassbygde spesialrom:**
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
**Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:**
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

**Innvendige trapper:**
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
**Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:**
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

**Krypkjeller:**
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
**Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:**
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
**Radon:**
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

**Yttervegg:**
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
**Yttertak:**
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
**Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:**
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

**Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:**
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

**Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:**
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

# Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97535587

# Signing Information 

**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Oliver Sigvart Tærud | 9578-5995-4-3290497 | 2026-07-22 12:15:36 |
| Tina Johansen | 9578-5999-4-4356721 | 2026-07-22 12:23:08 |

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

# Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger 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.

Utfylt dato
22. juli 2026

Oppdragsnummer
47-0072/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Torvstrøvegen 7F, 2030 NANNESTAD

**Meglerfirma**
Nordvik Jessheim

**Selgere**
Oliver Sigvart Tærud, Tina Johansen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
22. september 2023

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja
Polisenummer: 8546549
Forsikret i: Tryg forsikring

## Utført arbeid

**1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Ny fuge på dørterskel inn til badet. oppført av trysilhkus 2022/2023

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

**Eventuell kommentar:** Nybygg i 2023.

**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Nei

**Eventuell kommentar:** Nybygg 2023, mulig hos trysilhus.

**2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen arbeid utført etter vi kjøpte

---

**3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen arbeid

---

**4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen arbeid

---

**5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen arbeid

---

**6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen arbeid

---

**7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen arbeid

---

**8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ventilasjon ble kontrollert da vi tok over i 2023 som nybygg.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen arbeid

---

**10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen arbeid

---

## Feil og mangler

**11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Ingen observerte feil.

---

**12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Er kun elektrisk oppvarming

---

**13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)**

Nei

---

**14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?**

Nei

---

**15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?**

Nei

---

**16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?**

Nei

---

**17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?**

Ja

**Beskriv:** "Avløpet til vaskemaskinen kan tidvis gå tett og må renses. Etter vår erfaring skyldes dette lo/hår fra vask (husstand med hund). Det har ikke vært kjent lekkasje, rørbrudd eller feil på røranlegget."

---

**18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.**

Nei

---

**19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?**

Nei

**20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?**

Nei

**Eventuell kommentar:** Boligen har normal bruksslitasje med enkelte mindre hakk i laminatgulvet i stue og kjøkken, samt noen kloremerker på enkelte lister ved inngangsdør og soverom etter hund. Det er meldt reklamasjon til Trysilhus vedrørende skjev inngangsdør og én lampe i lysarmaturen under kjøkkenskap. Reklamasjonene er under behandling innenfor garantitiden

## Offentlige og private forhold

**21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?**

Nei

**22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?**

Ja

**Oppgi type rapport og årstall:** Det vil bli utarbeidet en tilstandsrapport i forbindelse med salget. Den er ikke ferdig ennå, men skal utarbeides,

**23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Arealet fremgår av tidligere salgsoppgave og byggetegninger/matrikkel.

**24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?**

Nei

**25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?**

Nei

**26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?**

Nei

**27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?**

Nei

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

Nei

---

**29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?**

Nei

---

**30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?**

Nei

---

**31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?**

Nei

---

**32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?**

Nei

---

## Boligen selges med boligselgerforsikring

**Selger har kjøpt boligselgerforsikring.**

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

**Oppdragsnummer: 47-0072/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato | Navn | Dato |
|---|---|---|---|
| **Tina Johansen** | **2026-07-22** | **Oliver Sigvart Tærud** | **2026-07-22** |

Identifikasjon

Tina Johansen

Identifikasjon

Oliver Sigvart Tærud

Signicat

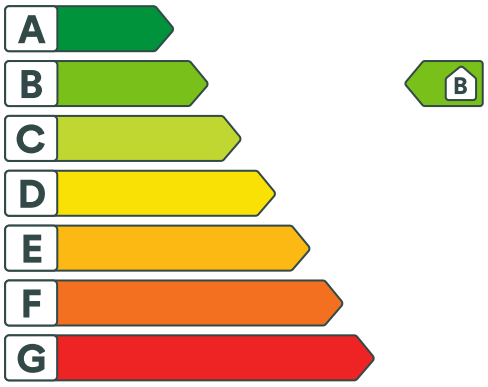
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Torvstrøvegen 7F, 2030 NANNESTAD** | |
| Dato for energimerking<br>**03.08.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-326234** |
| Bygningskategori<br>**Boligblokker** | Bygningsnummer<br>**300964416** |
| Gårdsnummer<br>**151** | Bruksnummer<br>**29** |
| Seksjonsnummer<br>**28** | Bruksenhetsnummer<br>**H0201** |




## Energikarakteren

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

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**2023** | Bygningstype<br>**Leilighet** |
| Bruksareal<br>**70,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**70,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**1** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Balansert ventilasjon** | |

## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

| |
|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**101,63 kWh/m²** |

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

| | |
|---|---|
| Pr. KVM pr. år<br>**114,14 kWh/m²** | Totalt levert pr. år<br>**7 990 kWh** |




# Torvstrøvegen 7F, 2030 NANNESTAD

## Detaljering

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Nei** | Vegger<br>**Nei** |
| Vindu<br>**Nei** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Energibruk<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | |




# Torvstrøvegen 7F, 2030 NANNESTAD

## Tiltak

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: 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.

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 8: 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 9: 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 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 11: 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 12: 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.Kjøl - 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

### Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

## Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

ET ROMERIKE EIENDOM AS
Nordvik Jessheim v/Andreas Petter Christophersen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: e.christophersen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 47-0072/26 . Vår ref.: 1876-1-28 Dato: 06.08.2026

**Megleropplysninger**

| | |
|---|---|
| Boligselskap: | Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen |
| Organisasjonsnr: | 930118710 |
| Seksjonseier: | Tærud, Oliver Sigvart |
| Medeier: | Johansen, Tina |
| Leilighetsnummer: | 28 |
| Adresse: | Torvstrøvegen 7 F, 2030 NANNESTAD |
| Seksjonsnummer: | 28 |
| Gnr. | 151 |
| Bnr. | 29 |

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 8546549.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

**Selskapets totale lån og vilkår:**
Ingen lån registrert på selskap.

**Økonomiske opplysninger om leiligheten:**

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 976,00,-
Herav:

| | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|---|---|---|
| Carport | 50,00 | |
| Felleskostnader | 2 379,00 | |
| TV/nett | 547,00 | |

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|---|---|
| Innberetningspliktige inntekter: | 690,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 0,- |
| Annen formue: | 33 306,- |
| Gjeld: | 0,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Ingen lån registrert for leilighet.

**Kontaktinformasjon:**
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Minda Grodås Christiansen pr. e-post: minda.christiansen@obos.no eller telefon: 22 86 56 99.

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Oliver Sigvart Tærud, e-post: kloverenga-bjorkeasen@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

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

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026

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

# VEDTEKTER
# FOR SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN

Vedtatt i årsmøte den 06.09.2022
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65

## 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen, og har gårdsnummer 151 og bruksnummer 29 i Nannestad kommune. Sameiet ble opprettet ved søknad om seksjonering, tinglyst 31.08.2022.

## 2. DISPOSISJONSRETTEN OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

### 2.5. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Parkeringsplasser avsatt til de med nedsatt funksjonsevne skal fortrinnsvis brukes av de med et slikt behov. Parkeringsplassene kan i kortere perioder brukes av andre til av- og pålessing.

Tilrettelagte parkeringsplasser er forbeholdt beboere som på grunn av nedsatt funksjonsevne har et dokumentert behov for tilrettelagt plass. Disse beboerne har krav på å få tilgang til plassen mot et midlertidig bytte av egen parkeringsplass. Byttet gjelder så lenge beboeren har et dokumentert behov. Styret kan gi nærmere regler om tildelingskriteriene. Plassen byttes tilbake ved salg av seksjonen. Det er ikke nødvendig å reseksjonere i hvert enkelt tilfelle. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtekten. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

### 2.6. Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.

## 3. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Som eksempler på felleskostnader nevnes:

- eiendomsforsikring
- kostnader forbundet med oppfyllelse av sameiets vedlikeholdsplikt
- kostnader ved forretningsførsel, eventuell revisjon og styrehonorarer
- lys/oppvarming av fellesarealer, snømåking, plenklipping ol.
- eventuelle serviceavtaler

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av første ledd.

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

### 3.1. Felleskostnader som fordels likt pr seksjon

Grunnkostnad til TV og bredbånd fordeles med lik andel pr. seksjon.

Kostnader for vedlikehold av carportene med konstruksjon og dekke på parkeringsplassen, skal også fordeles mellom seksjonseierne med lik andel pr. seksjon. Det vises til punkt 5.2, 4. avsnitt i disse vedtekter.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver

bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
a) inventar
b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d) skap, benker, innvendige dører med karmer
e) listverk, skillevegger, tapet
f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g) vegg-, gulv- og himlingsplater
h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i) vinduer, veranda- og ytterdører
j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.
Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

### 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

I den grad det er nødvendig, har sameiet/andre sameiere rett til å benytte utearealer som er tilleggsdeler til seksjoner i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av bygning/fasader mv. Sameiet/andre sameiere skal i mest mulig grad sørge for at arealene beskyttes mot skader på terreng, beplantning mv og plikter å sette arealene tilbake i samme stand som før arbeidene ble påbegynt.

Carportene er tilleggsdeler til seksjoner, men det skal likevel være sameiet som har ansvaret for å vedlikeholde disse carportene med konstruksjon og dekke på parkeringsplassen. Kostnaden for dette vedlikeholdet fordeles mellom seksjonseierne med en lik andel pr. seksjon.

### 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, levegger, rekkverk, terrasseplatting, hekker, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.10 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet. Dette avsnittet gjelder også for ekstraordinært årsmøte.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet
a) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

b) velge styremedlemmer.

Regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

**7.6. Saker årsmøtet kan behandle**

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

**7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet**

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

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

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

**7.8. Ledelse av årsmøtet**

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

**7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.**

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

**7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for

seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

**7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

**7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

**7.13. Protokoll fra årsmøtet**

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

**7.14. Inhabilitet**

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

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

## 8. STYRET

**8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha mellom tre og fem medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret skal ha en leder.

**8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

**8.3. Styremøter**

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.
Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

**8.4. Styrets oppgaver**

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

**8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

**8.6. Inhabilitet**

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

**8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.
Styret kan gi prokura.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet. For øvrig vises det til eierseksjonsloven § 61.

### 9.2. Inhabilitet

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### 10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.

## 12. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## 13. PARKERING OG LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

Boligseksjonene har parkering i carport som tilleggsdel til sin seksjon.

Det skal forberedes for en mulig fremtidig tilkobling av ladepunkt for opptil 100% av carportplassene. Bestilling av elbil-lader skjer via styret i Sameiet. Kostnader for elbil-lader, strøm og vedlikehold av lader dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

Dersom elbil-anlegget krever vedlikehold eller oppgradering av fellesinfrastruktur, herunder oppgraderinger av strømnettet og/eller trafo, er dette en felleskostnad i sameiet som fordeles likt mellom samtlige sameiere.

3 av det totale antall parkeringsplasser er tilpasset HC. Styret i Sameiet forvalter bruken av disse, jfr. vedtektenes punkt 2.5

## 14. FELLES RENOVASJONSBEHOLDER, ADKOMSTVEI OG VA-ANLEGG BELIGGENDE PÅ EIENDOMMEN TILHØRENDE SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN

### 14.1. Felles renovasjonsanlegg

Renovasjonsbeholder for glass og metall beliggende på Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen'S eiendom, gnr 151 bnr 29, er til felles bruk for Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen og Sameiet Kløverhagen, gnr 151 bnr 31.

Kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold som knytter seg til renovasjonsbeholderen for glass og metall, skal fordels forholdsmessig etter antall boliger som disponerer denne. Totalt utgjør dette 50 boliger, fordelt med 30 enheter på gnr 151, bnr 29, og 20 enheter på gnr 151, bnr 31. Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen's andel utgjør således 30/50 deler, og Sameiet Kløverhagen's andel utgjør 20/50 deler. Ved eventuell senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

Erklæring er tinglyst.

### 14.2. Felles adkomstvei

Adkomstvei beliggende på Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen's eiendom, gnr 151 bnr 29, skal betjene trafikk til boliger som ligger på eiendommene til Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen og Sameiet Kløverhagen, gnr 151 bnr 31.

Kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold som knytter seg til adkomstveien, skal fordels forholdsmessig etter antall boliger som disponerer denne.
Totalt utgjør dette 50 boliger, fordelt med 30 enheter på gnr 151, bnr 29, og 20 enheter på gnr 151, bnr 31. Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen's andel utgjør således 30/50 deler, og Sameiet Kløverhagen's andel utgjør 20/50 deler. Ved eventuell senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

Erklæring er tinglyst.

### 14.3. Felles vann og avløpsanlegg

VA-anlegg beliggende på Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen's eiendom, gnr 151 bnr 29, er til felles bruk for Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen og Sameiet Kløverhagen, gnr 151 bnr 31.

Kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av den delen av VA-anlegget som betjener både 151/29 og 151/31, skal fordels forholdsmessig etter antall boliger som de enkelte eiendommene har bruksrett for. Totalt utgjør dette 50 boliger, fordelt med 30 enheter på gnr 151, bnr 29, og 20 enheter på gnr 151, bnr 31. Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen's andel utgjør således 30/50 deler, og Sameiet Kløverhagen's andel utgjør 20/50 deler. Ved eventuell senere endring i antall boenheter skal fordelingsbrøken reguleres tilsvarende.

Erklæring er tinglyst.

## 15. LEKEPLASS

Lekeplass f_BUT8 beliggende på Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen's eiendom, gnr 151 bnr 29, er til felles bruk for Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen og Sameiet Kløverhagen, gnr 151 bnr 31. Det er sameiet Kløverenga Bjørkeåsen som har drifts- og vedlikeholdsansvaret for denne.

Erklæring er tinglyst.

## 16. PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING

Seksjonseierne er forpliktet vil å være medlem i vel/huseierforening som vil bli stiftet for området, og betale eventuelle kostnader forbundet med medlemskapet.

## 17. SÆRLIGE FORHOLD KNYTTET TIL UTBYGGERS RETTIGHETER

Trysilhus Akershus AS som er utbygger av feltet, skal i perioden frem til siste bolig er overlevert og utomhus områdene er ferdigstilt ha en ubetinget rett til å gjennomføre utbyggingen av eiendommen i samsvar med reguleringsplanen for området. Det kan ikke gjøres vedtak i sameiet eller gjennomføres andre tiltak som er til hinder for slik utbygging. Trysilhus Akershus AS kan på forlangende utnevne et flertall av styrets representanter i denne perioden.

I byggetiden gjelder også følgende bestemmelser i stedet for og i tillegg til det som ellers fremkommer av disse vedtekter:

- Utbygger har rett til å benytte fellesarealet på eiendommen til sin anleggsvirksomhet til adkomst, lager- og riggplass og andre behov som utbygger finner tjenlig i forbindelse med gjennomføringen av byggeprosjektet. Dette innebærer også retten til alene å ta beslutninger om disponering av eiendommen i byggeperioden, herunder foreta de tilpasninger og endringer som anses nødvendige.
- Sameiet og seksjonseierne er kjent med og aksepterer at det i byggeprosessen for kommende byggetrinn vil foregå byggearbeider som vil kunne medføre ulemper i form av støy, støv, anleggstrafikk mv., og kan ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for slike ulemper av utbygger.
- Dersom utbygger overlater den videre gjennomføringen av utbyggingsprosjektet til andre, trer vedkommende inn i utbygger sine rettigheter og forpliktelser etter disse vedtekter.
- Sameiet /seksjonseierne er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av alle byggetrinn i tråd med utbyggers planer.
- Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn på utbyggingsområdet er overlevert, og vedtektene skal endres i samsvar med dette.

***

# Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN

**Organisasjonsnummer:** 930118710
Møtet ble avholdt 12. mai kl. 13:30, «Gamle Banken» (gult bygg ved kirken).

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Minda Grodås Christiansen velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Minda Grodås Christiansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. 14 seksjonseiere tilstede, 0 ved fullmakt.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av protokollvitner

Minda Grodås Christiansen foreslås som protokollfører. Protokollvitner velges på årsmøtet. Bjørg Thomassen og Oddbjørn Dale er foreslått som protokollvitner.

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørg Asta Thomassen og Oddbjørn Dale er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Forslag til vedtak:**
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

✓ **Vedtatt.**

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 50.000

**Forslag til vedtak:**
Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr

✓ **Vedtatt.**

## 7. Takrenne ved terrasser

Det er behov for å håndtere avrenning fra terrasser i 2. etasje for å redusere ulemper for underliggende terrasser.

**Forslag til vedtak:**
Det etableres løsning for bortledning av vann fra terrasser i 2. etasje. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket.

✓ **Vedtatt.**

## 8. Vedlikehold av hekk ved enheter i 1. etasje

Styret ønsker at hekker som ligger i direkte tilknytning til enheter i 1. etasje vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Formålet er å gi beboerne større eierskap til eget uteområde, samtidig som sameiet kan redusere kostnader knyttet til bruk av gartner på fellesarealer.

Det legges opp til at dette er en ordning basert på tillit og samarbeid. Det vil ikke innføres sanksjoner dersom vedlikehold ikke gjennomføres, men styret ønsker å legge til rette for og oppfordre til at beboere tar ansvar for egen hekk. Det må innhentes samtykke fra alle seksjoner det gjelder i etterkant av årsmøtet for at vedtaket skal være gyldig.

**Forslag til vedtak:**
Hekker i direkte tilknytning til enheter i 1. etasje vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Ordningen er basert på frivillig oppfølging uten sanksjoner.

✓ **Vedtatt.**

## 9. Vedlikehold av skiftet hekk. hus 7A-7B og 7C

Hekken som er blitt plantet ved hus E, Torvstrøvegen 7A-7B og 7C, skal vedlikeholdes av beboerne i all framtid. Denne hekken er ikke lenger sameiets ansvar.

Stemmes over.

**Styrets innstilling**
Styret mener dette er satt i søknadsprosessen om bytte av hekk.
Og dermed ikke er behov for avstemning

> **Forslag til vedtak:**
> Hekken som er blitt plantet ved hus E, Torvstrøvegen 7A-7B og 7C, skal vedlikeholdes av beboerne i all framtid. Denne hekken er ikke lenger sameiets ansvar. Stemmes over.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 10. Høyde på hekk i sameiet

- Hekkene rundt husene i sameiet skal ha en maksimum høyde på 150cm.

Stemmes over.

**Styrets innstilling**
Maks tillatt høyde på hekk i sameiet settes til **200 cm**.
Dette grunnet hekken er ønsket til å skjerme innsyn fra gangsti og naboer.

> **Forslag til vedtak:**
> Hekkene rundt husene i sameiet skal ha en maksimum høyde på 150cm.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

## 11. Erstatning av skadet vegetasjon som er fjernet (hus A)

Planter som har visnet og blitt tatt bort bak boden på fellesområdet og parkeringsplasser ved hus A, skal erstattes med nye planter.

Stemmes over.

**Styrets innstilling**
Styret vurderer at disse områdene er lite egnet for beplantning. Erfaring viser at snørydding om vinteren medfører belastning på plantene, samtidig som krevende solforhold om sommeren gjør at vegetasjonen har dårlig overlevelse.

På denne bakgrunn anbefaler styret at det ikke etableres ny beplantning i disse områdene da plantene vil få skade og visne hvert år.

> **Forslag til vedtak:**
> Planter som har visnet og blitt tatt bort bak boden på fellesområdet og parkeringsplasser ved hus A, skal erstattes med nye planter. Stemmes over.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 12. Beplantning på fellesområder

For fremtiden skal endring av beplantning på fellesområdet, bestemmes av årsmøtet.

Stemmes over.

**Styrets innstilling**
Dette er allerede i vedtektene til sameiet.

> **Forslag til vedtak:**
> For fremtiden skal endring av beplantning på fellesområdet, bestemmes av årsmøtet.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 13. Behandling av rekkverk terrasse og inngangsparti + trapp

Styret har landet på en malemester Rune Toftner.

Tilbudet er som følger:
2 Strøk oljebeis. Jotun Trebitt oljebeis eller tilsvarende.
Rekkverk - 375,000.00
Søyler - 72,000.00
Dragere. - 113,000.00
Vange på trapper - 8000
SUM: 710 000 NOK

Vask/ klargjøring av overflater før behandling - 70,000.00
Rigg og drift - 66,000.00
Gjelder innleie av letthus, lift, forsikringer, oppfølging
Sum vask/klargjøring og Rigg og Drift eks. mva. Mva. 136 000
Mva - 34 000

SUM: 170,000.00 NOK

Totalt: 880 000 NOK

> **Forslag til vedtak:**
> Tas til orientering
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 14. Valg av tillitsvalgte

Endring i styret.

4 styremedlemmer går av.
Styreleder forblir i styret.

Det vil skje en betydelig endring i styret ved årets årsmøte. Av dagens fem styremedlemmer vil fire tre av sine verv, mens styreleder fortsetter.

Dette innebærer at det i stor grad skal velges nye styremedlemmer, og gir samtidig en mulighet for ny sammensetning og videre utvikling av styrets arbeid i sameiet.

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:
Berit Irene  Overen
Morten Skåningsrud

Følgende stilte til valg:
Berit Irene  Overen
Morten Skåningsrud

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:
Bjørg Asta  Thomassen

Følgende stilte til valg:
Bjørg Asta  Thomassen

# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN

**Organisasjonsnummer:** 930118710
Møtet ble avholdt 10. desember kl. 19:00, «Gamle Banken» (gult bygg ved kirken).

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

**Styrets innstilling**
Styret forslår at Minda Grodås Christiansen v/OBOS Eiendomsforvaltning AS velges som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Minda Grodås Christiansen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

**Styrets innstilling**
Styret foreslår at Minda Grodås Christiansen velges som protokollfører. Protokollvitner velges i møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Minda Grodås Christiansen foreslått. Som protokollvitner ble Morten Skåningsrud og Nina Einan Johnsen foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

**Forslag til vedtak:**
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

## 5. Valg av styreleder

Styreleder Oddbjørn Dale ønsker å fratre som styreleder. Ny styreleder må derfor velges.

**Innstilling**
Oliver Tærud (seksjon 28) ønsker å stille til valg som styreleder. Styret mener at han er en god kandidat. Valg av ny styreleder gjelder frem til ordinært årsmøte i 2027.

Forslag til vedtak: Oliver Tærud er velges som ny styreleder for perioden 2025-2027.

**Styreleder (2 år)**
Følgende ble valgt:
Oliver Tærud

Følgende stilte til valg:
Oliver Tærud

## 6. Vedlikehold av treverk - leverandør eller dugnad

Vedlikehold av treverk som ikke er behandlet må gjennomføres i 2026. Styret har innhentet et prisestimat fra leverandør Waimar AS på hhv. oljebehandling, dekkbeis og oljebeis (se sak 7 og 8).

Styret ønsker å legge frem to alternativer for årsmøtet:
1. Styret inngår kontrakt leverandør for gjennomføring av arbeidet.
2. Styret går til innkjøp av beis samt nødvendig utstyr og arbeidet gjennomføres som dugnad. Eventuelt tidspunkt for dugnad blir fastsatt senere.

Dersom alternativ 2 blir vedtatt, utgår sak 7.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Styret inngår kontrakt leverandør for gjennomføring av arbeidet.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

**Forslag til vedtak 2:**
Styret går til innkjøp av beis samt nødvendig utstyr og arbeidet gjennomføres som dugnad. Eventuelt tidspunkt for dugnad blir fastsatt senere.

✗ **Ikke vedtatt.**

## 7. Valg av leverandør for gjennomføring av vedlikeholdsarbeidene

Styret har innhentet et prisestimat fra leverandører Vaimar Bygg AS, Airis Byggetjenester AS og Nannestad Vaktmester AS. Vi har bedt tre forskjellige tilbud fra Vaimar AS - oljebehandling (prisestimat kr. 444.000,-),

dekkbeis (prisestimat kr. 795.000,-), oljebeis (prisestimat kr. 615.000,-). Tilbudene inkluderer beis/olje, alt av utstyr og håndtering av avfall, samt ansvarforsikring for arbeidsulykker.

Tilbudet fra Vaimar Bygg AS er vedlagt innkallingen. Tilbudene fra Airis Byggetjenester AS blir ettersendt før møtet. Styret har også vært i dialog med Nannestad Vaktmester AS som dessverre ikke rekker å komme med et tilbud før møtet, men de vil gjerne komme på befaring i uke 51, etter møtet.

Avtale må inngås med leverandør snarest og senest innen nytt år.

Det legges fram tre alternativ til avstemning,

1. Vaimar Bygg AS

2. Airis byggetjenester AS

3. Årsmøtet gir styret fullmakt til å velge det mest hensiktsmessige tilbudet for sameiet.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Vaimar Bygg AS

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Airis byggetjenester AS

✗ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 3:**
Årsmøtet gir styret fullmakt til å velge det mest hensiktsmessige tilbudet for sameiet. Tilbud vil bli lagt frem for seksjonseiere på Vibbo for avstemning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

## 8. Valg type behandling - treoljebehandling, dekkbeis eller oljebeis

Treolje trekker inn i treverket og beskytter primært mot uttørking og sprekkdannelse. Den gir et naturlig og matt uttrykk.

Oljebeis trekker inn i treverket og gir farge samtidig som trestrukturen fortsatt er synlig. Den gir bedre beskyttelse enn olje alene.

Dekkbeis legger seg som en beskyttende film utenpå treverket, ser mer ut som maling. Den gir svært god beskyttelse.

Fagpersoner har anbefalt å bruke Jotun Trebitt oljebeis. Det er ikke anbefalt ikke bruke hvit eller veldig lys beis, fordi den blir skitten fort.

Sak 9 utgår dersom treolje blir valgt. Sak 10 utgår dersom oljebeis eller dekkbeis blir valgt.

**Styrets innstilling**
Styre ønsker oljebeis basert på anbefalinger fra fagfolk under befaring.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Oljebeis

❌ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Dekkbeis, med forbehold om prismessige konsekvenser eller at fagperson foreslår noe annet.

✔ **Forslaget ble vedtatt**

**Forslag til vedtak 3:**
Treoljebehandling

❌ **Ikke vedtatt.**

## 9. Fargevalg beis

Styret legger frem to alternativer til farge på oljebeis (omtrent tilsvarende farger kan velges i dekkbeis):
1. Fargenavn Nordisk Tre. Denne fargen er malt på innvendig vegg på terrassen til seksjon 27 (Ann-Christin og Fredrik Eckhoff), Torvstrøvegen 7 A.
2. Fargenavn terrassebrun.
3. Nordisk Tre på gule bygg og Terrassebrun på svarte bygg.

Følgende forslag var til avstemning:

**Forslag til vedtak 1:**
Fargenavn Nordisk Tre. Denne fargen er malt på innvendig vegg på terrassen til seksjon 27 (Ann-Christin og Fredrik Eckhoff)

❌ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 2:**
Fargenavn terrassebrun

❌ **Ikke vedtatt.**

**Forslag til vedtak 3:**
Farger i henhold til husfargene på de aktuelle rekkene.

✔ **Forslaget ble vedtatt**

## 10. Fargevalg treolje

Styret legger frem alternativ for treolje:

1. Møre Tyri treolje med farge.

2. Fargenavn Gylden fra Tjæralin. Denne fargen er malt på plattingen og levegg til seksjon 8 (Laila Kristin Grønbeck), leilighet 1B.

❌ **Ikke vedtatt. Utgår.**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Møre Tyri treolje med farge.

**Forslag til vedtak 2:**
Farge Gylden, Tjæralin treolje

# HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET KLØVERENGA

Vedtatt på årsmøte 14. mars 2024

1. Mellom kl. 23.00 og 07.00 skal det være nattero (01.00 til 08.00 fredag til søndag.) I tillegg oppfordres det til å vise hensyn, samt gi nabovarsel ved planlagte arrangement.

2. Søppel skal kildesorteres før det kastes i søppelbrønnene. Det er kun tillatt å kaste husholdningsavfall, papp, plast, glass og metall i egne brønner for dette. Brønnen for papir og papp er for vanlig husholdningsembalasje. Større ting av papp, plast, isopor og elektriske apparater må leveres på Øras Miljøstasjon på Dal. Små elektriske apparater, lyspærer og batterier kan leveres hos Rema og Europris på Nannestad.

3. Det er tillat å ha husdyr, men innenfor et akseptabelt antall for eksempel 2 hunder eller 2 katter. Hunder skal holdes i bånd hele året på Sameiets fellesareal. Fellesområdet og private hager skal ikke brukes som avtrede.

4. Alle leiligheter har carport, og det SKAL PARKERES i carporten. Sameiet har for få parkeringsplasser. Sameiets parkeringsplasser ute er for gjester til sameiet, og for beboere med 2 biler. Det skal IKKE parkeres inne på Sameiets området.

5. Det er ikke tillatt å bruke carporten som lagringsplass. Det tillates å henge sykkel/kajakk/skiboks ol. i tak/vegg så lenge dette sikres forsvarlig. Sykling/lek og ballspill er heller ikke tillat i carportene. Det er heller ikke tillat å bruke carporten som lagringsplass for andres biler, som ikke bor i Sameiet.

6. Hoved inn/utkjøring til Sameiet er inn øvre vei ved søppel brønnene og inn/utkjøring mellom carportene. Kjøring foran leilighetene og boder er kun tillatt for av og pålessing. Det er ikke tillatt å kjøre igjennom sameiet for å komme ut i Torvstrøvegen eller fra Torvstrøvegen til carportene. Kjør forsiktig og med lav hastighet, det er mange barn på området. Tomgangskjøring er ikke tillatt.

7. Lading av el. bil/hybrid eller bruk av motorvarmer er ikke tillatt via vanlig stikk fra carport eller leilighet. El anlegget er ikke dimensjonert for denne type bruk. Skader som oppstår grunnet slik bruk vil ikke dekkes av Sameiets forsikring og vil da måtte dekkes av den enkelte beboer.

8. Lading av el bil/hybrid skal foregå fra dedikert el bil lader fra Easee i carport montert av autorisert elektriker.

9. Utvendige vegger, inkludert dører og vinduer er fellesområde. Det er derfor begrenset hva man kan montere på veggene.

10. Plenene ved inngangene i 1. etasje er fellesområde og vil bli klippet av firma som klipper fellesområdet. Klipping blir ikke utført om det er plassert sykler eller lignende på plenen når det klippes. Beplantning her skal godkjennes av styret, da dette kan medføre at firma ikke får klippet plenen. Plenene utenfor terrassene i 1. etasje er private. Sameier må selv sørge for at plenen klippes og vannes. Hekkene som er plantet rundt tomtene ved 1. etasje ved hvert hus tilhører fellesområdet. Det er Sameiet som har ansvaret for stell av hekkene med klipping/gjødsling og påfyll av jord. Det er tillatt å plante hekk mellom tomtene (naboen), men det skal være tilsvarende hekk som det er på fellesområdet rundt tomten. Søknad sendes styret.

11. Bygging av platting eller levegg skal godkjennes av styret. Plattingen skal ligge på bakken, ikke forankres med nedgravde pilarer. Det ligger isolasjon 1,2 m utenfor sålen på huset, og den må ikke brytes.

12. Markiser skal være av den eller de farger sameiet har bestemt. Utdragbar levegg kan plasseres på enden av balkong , og skal være i samme farge som markise.

13. Styret oppfordrer til å vise hensyn med røyk fra balkonger på stuesiden. Alle har inntak av friskluft til balansert ventilasjon utenfor kjøkkenvindu (vegg eller gesimskasse) og lukt vil spre seg innendørs i leilighetene. Utkast av friskluft er utenfor soverom ved inngangsdør
(dette er likt for alle leiligheter i 1. og 2. etg) Det bør derfor kun røykers på balkong på inngangssiden for å unngå røyklukt inne i leiligheter. Prat med naboen og vis hensyn.

14. Kullgrill er ikke tillatt, kun gass og elektrisk grill.

15. Alle er forpliktet til å holde leiligheten oppvarmet så vannet ikke fryser. Man plikter også å vite hvor stoppekranen og hovedsikringen til leiligheten befinner seg. Endeleiligheter i 1. etg har også stoppekran til felles utekran, denne skal stenges før det blir nattefrost.

16. Utleie skal meldes til styret. Utleier er ansvarlig for at reglene holdes, og at felleskostnadene betales punktlig hver måned. Navn og kontaktinformasjon til leietaker skal oppgis og oppdateres i Vibbo.

17. Seksjonseier er forpliktet til å betale egenandel som sameiets forsikringsselskap belaster hvis skade på leiligheten eller fellesområdet er forårsaket av seksjonseier, leietaker eller andre som er gitt adgang til leiligheten eller fellesområdet.

18. Sameier selv eller med stedfortreder oppfordres til å stille på dugnad når styret innkaller til dette, vanligvis to ganger pr år. Dette for å holde felleskostnadene nede.

19. Konflikter mellom beboere, herunder misnøye med høyt støynivå, bør beboerne forsøke å løse seg imellom. Om dette ikke fører fram kan tvisten bringes inn for styret.

20. Styret avgjør tolkningen av husordensreglene og deres konkrete anvendelse i enkelt tilfelle med endelig og bindende virkning. I den forbindelse kan styret gi bindende pålegg til beboerne.

21. Overtredelse av husordensreglene regnes som mislighold av sameierens plikter overfor sameiet.

Brønnøysundregistrene

## ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

| | |
|---|---|
| Journalnummer: | 2026 663372 |

### Virksomheten

| | |
|---|---|
| Organisasjonsnummer: | 930 118 710 |
| Organisasjonsform: | Eierseksjonssameie |
| Foretaksnavn: | SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN |
| Forretningsadresse: | c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS<br>Hammersborg torg 1<br>0179 OSLO |

### Regnskapsår

| | |
|---|---|
| Årsregnskapets periode: | 01.01.2025 - 31.12.2025 |

### Konsern

| | |
|---|---|
| Morselskap i konsern: | Nei |

### Regnskapsregler

| | |
|---|---|
| Regler for små foretak benyttet: | Ja |
| Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: | Regnskapslovens alminnelige regler |

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

| | |
|---|---|
| Bekreftet av: | OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS |
| Dato for fastsettelse av årsregnskapet: | 12.05.2026 |

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 30.07.2026

**Organisasjonsnr: 930 118 710**
**SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN**

## RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **RESULTATREGNSKAP** | | | |
| **Inntekter** | | | |
| Annen driftsinntekt | | 936 856 | 967 989 |
| **Sum inntekter** | | **936 856** | **967 989** |
| **Kostnader** | | | |
| Lønnskostnad | | 47 185 | 34 230 |
| Annen driftskostnad | | 700 608 | 700 867 |
| **Sum kostnader** | | **747 793** | **735 097** |
| **Driftsresultat** | | **189 063** | **232 892** |
| **Finansinntekter og finanskostnader** | | | |
| Annen renteinntekt | | 17 197 | 11 466 |
| **Sum finansinntekter** | | **17 197** | **11 466** |
| **Sum finanskostnader** | | **0** | **0** |
| **Netto finans** | | **17 197** | **11 466** |
| **Resultat før skattekostnad** | | **206 260** | **244 358** |
| **Årsresultat** | | **206 260** | **244 358** |
| **Totalresultat** | | **206 260** | **244 358** |
| **Overføringer og disponeringer** | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 206 260 | 244 358 |
| **Sum overføringer og disponeringer** | | **206 260** | **244 358** |

**Organisasjonsnr: 930 118 710**
**SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN**

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **BALANSE - EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Immaterielle eiendeler** | | | |
| **Sum immaterielle eiendeler** | | **0** | **0** |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| **Sum varige driftsmidler** | | **0** | **0** |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| **Sum finansielle anleggsmidler** | | **0** | **0** |
| **Sum anleggsmidler** | | **0** | **0** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Varer** | | | |
| **Sum varer** | | **0** | **0** |
| **Fordringer** | | | |
| Kundefordringer | | 4 622 | 8 281 |
| Andre fordringer | | 64 415 | 61 242 |
| **Sum fordringer** | | **69 037** | **69 523** |
| **Investeringer** | | | |
| **Sum investeringer** | | **0** | **0** |
| **Bankinnskudd, kontanter og lignende** | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 808 207 | 640 900 |
| **Sum bankinnskudd, kontanter og lignende** | | **808 207** | **640 900** |
| **Sum omløpsmidler** | | **877 245** | **710 423** |
| **SUM EIENDELER** | | **877 245** | **710 423** |
| **BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **0** | **0** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | 830 560 | 624 300 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **830 560** | **624 300** |

| | | |
|---|---|---|
| **Sum egenkapital** | **830 560** | **624 300** |
| | | |
| **Gjeld** | | |
| **Langsiktig gjeld** | | |
| **Sum avsetninger for forpliktelser** | **0** | **0** |
| **Annen langsiktig gjeld** | | |
| **Sum annen langsiktig gjeld** | **0** | **0** |
| | | |
| **Sum langsiktig gjeld** | **0** | **0** |
| | | |
| **Kortsiktig gjeld** | | |
| Leverandørgjeld | 1 536 | 61 756 |
| Annen kortsiktig gjeld | 45 148 | 24 366 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | **46 684** | **86 122** |
| | | |
| **Sum gjeld** | **46 684** | **86 122** |
| | | |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | **877 245** | **710 423** |

**Organisasjonsnr: 930 118 710**
**SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN**

## NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

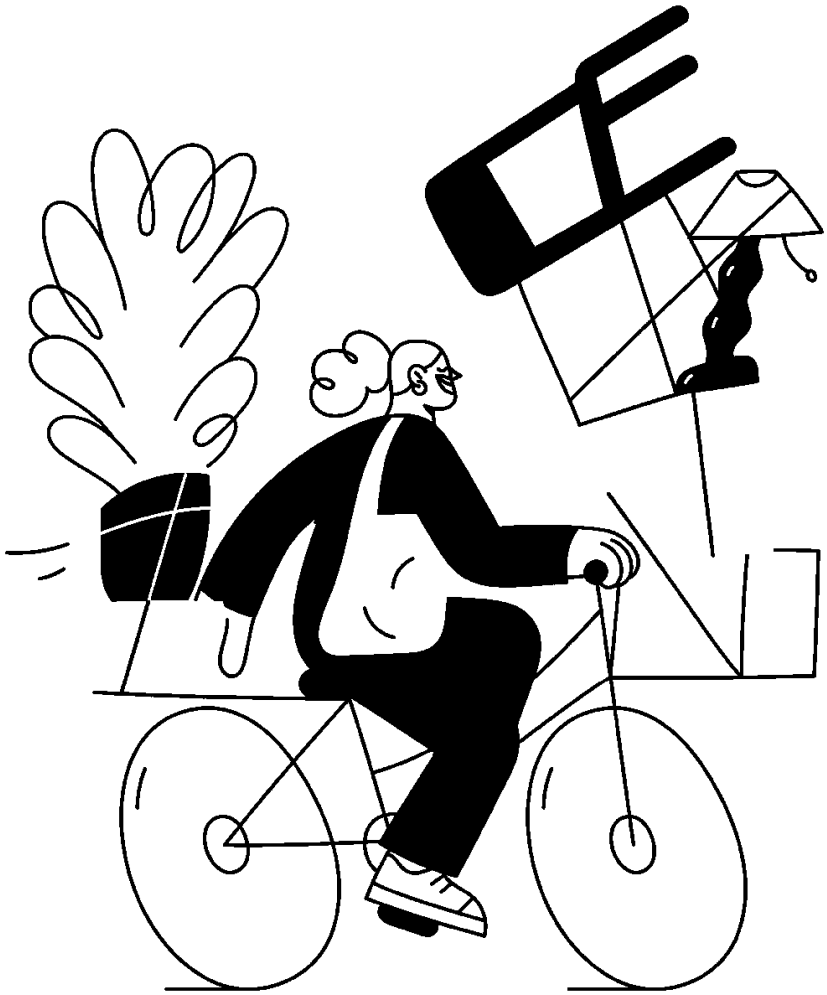
**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**
0.00

OBOS
Eiendomsforvaltning



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1876
SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN

## Velkommen til årsmøte i SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

**Dato for årsmøtet:**
12. mai 2026 kl. 13:30, «Gamle Banken» (gult bygg ved kirken).

**Hvem kan stemme på årsmøtet?**
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**Saker til behandling**
1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Takrenne ved terrasser
8. Vedlikehold av hekk ved enheter i 1. etasje
9. Vedlikehold av skiftet hekk. hus 7A-7B og 7C
10. Høyde på hekk i sameiet
11. Erstatning av skadet vegetasjon som er fjernet (hus A)
12. Beplantning på fellesområder
13. Behandling av rekkverk terrasse og inngangsparti + trapp
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
**Styret i SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN**

Sak 1

## Valg av møteleder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Minda Grodås Christiansen velges som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Minda Grodås Christiansen er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede. 14 seksjonseiere tilstede, 0 ved fullmakt.

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Minda Grodås Christiansen foreslås som protokollfører. Protokollvitner velges på årsmøtet. Bjørg Thomassen og Oddbjørn Dale er foreslått som protokollvitner.

**Forslag til vedtak**

Velges i årsmøtet

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

**Vedlegg**

1. 1876 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 50.000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 50 000 kr

Sak 7

## Takrenne ved terrasser

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Det er behov for å håndtere avrenning fra terrasser i 2. etasje for å redusere ulemper for underliggende terrasser.

**Forslag til vedtak**

Det etableres løsning for bortledning av vann fra terrasser i 2. etasje. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre tiltaket.

Sak 8

## Vedlikehold av hekk ved enheter i 1. etasje

**Krav til flertall:**
Tilslutning (100%)

Styret ønsker at hekker som ligger i direkte tilknytning til enheter i 1. etasje vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Formålet er å gi beboerne større eierskap til eget uteområde, samtidig som sameiet kan redusere kostnader knyttet til bruk av gartner på fellesarealer.

Det legges opp til at dette er en ordning basert på tillit og samarbeid. Det vil ikke innføres sanksjoner dersom vedlikehold ikke gjennomføres, men styret ønsker å legge til rette for og oppfordre til at beboere tar ansvar for egen hekk.

**Forslag til vedtak**

Hekker i direkte tilknytning til enheter i 1. etasje vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier. Ordningen er basert på frivillig oppfølging uten sanksjoner.

Sak 9

## Vedlikehold av skiftet hekk. hus 7A-7B og 7C

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Hekken som er blitt plantet ved hus E, Torvstrøvegen 7A-7B og 7C, skal vedlikeholdes av beboerne i all framtid. Denne hekken er ikke lenger sameiets ansvar.

Stemmes over.

**Styrets innstilling**

Styret mener dette er satt i søknadsprosessen om bytte av hekk.
Og dermed ikke er behov for avstemning

**Forslag til vedtak**

Hekken som er blitt plantet ved hus E, Torvstrøvegen 7A-7B og 7C, skal vedlikeholdes av beboerne i all framtid. Denne hekken er ikke lenger sameiets ansvar. Stemmes over.

Sak 10

## Høyde på hekk i sameiet

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

- Hekkene rundt husene i sameiet skal ha en maksimum høyde på 150cm.

Stemmes over.

**Styrets innstilling**

Maks tillatt høyde på hekk i sameiet settes til **200 cm.**
Dette grunnet hekken er ønsket til å skjerme innsyn fra gangsti og naboer.

**Forslag til vedtak**

Hekkene rundt husene i sameiet skal ha en maksimum høyde på 150cm.

Sak 11

## Erstatning av skadet vegetasjon som er fjernet (hus A)

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Planter som har visnet og blitt tatt bort bak boden på fellesområdet og parkeringsplasser ved hus A, skal erstattes med nye planter.

Stemmes over.

**Styrets innstilling**

Styret vurderer at disse områdene er lite egnet for beplantning. Erfaring viser at snørydding om vinteren medfører belastning på plantene, samtidig som krevende solforhold om sommeren gjør at vegetasjonen har dårlig overlevelse.

På denne bakgrunn anbefaler styret at det ikke etableres ny beplantning i disse områdene da plantene vil få skade og visne hvert år.

**Forslag til vedtak**

Planter som har visnet og blitt tatt bort bak boden på fellesområdet og parkeringsplasser ved hus A, skal erstattes med nye planter. Stemmes over.

Sak 12

## Beplantning på fellesområder

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

For fremtiden skal endring av beplantning på fellesområdet, bestemmes av årsmøtet.

Stemmes over.

**Styrets innstilling**

Dette er allerede i vedtektene til sameiet.

**Forslag til vedtak**

For fremtiden skal endring av beplantning på fellesområdet, bestemmes av årsmøtet.

Sak 13

## Behandling av rekkverk terrasse og inngangsparti + trapp

**Krav til flertall:**
Alminnelig (50%)

Styret har landet på en malemester Rune Toftner.

Tilbudet er som følger:
2 Strøk oljebeis. Jotun Trebitt oljebeis eller tilsvarende.
Rekkverk - 375,000.00
Søyler - 72,000.00
Dragere. - 113,000.00
Vange på trapper - 8000
SUM: 710 000 NOK

Vask/ klargjøring av overflater før behandling - 70,000.00
Rigg og drift - 66,000.00
Gjelder innleie av letthus, lift, forsikringer, oppfølging
Sum vask/klargjøring og Rigg og Drift eks. mva. Mva. 136 000
Mva - 34 000

SUM: 170,000.00 NOK

Totalt: 880 000 NOK

**Forslag til vedtak**
Tas til orientering

Sak 14
## Valg av tillitsvalgte

Endring i styret.

4 styremedlemmer går av.
Styreleder forblir i styret.

Det vil skje en betydelig endring i styret ved årets årsmøte. Av dagens fem styremedlemmer vil fire tre av sine verv, mens styreleder fortsetter.

Dette innebærer at det i stor grad skal velges nye styremedlemmer, og gir samtidig en mulighet for ny sammensetning og videre utvikling av styrets arbeid i sameiet.

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Skåningsrud

  Styre anbefaler Morten inn som styremedlem
- Nisha  Afzal Chaudrhy

  Styre anbefaler inn Nisha som styremedlem

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

# Styrets årsrapport

**Styrets årsberetning for 2025**

**Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen**

**Sameiets virksomhet**
Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen er et eierseksjonssameie i Nannestad kommune. Sameiets formål er å forvalte og vedlikeholde eiendommen i samsvar med gjeldende vedtekter, lovverk og vedtak fattet av årsmøtet, samt å ivareta seksjonseiernes felles interesser knyttet til drift, økonomi, vedlikehold og bomiljø.

**Styrets sammensetning**
På ordinært årsmøte 13. mars 2025 ble følgende tillitsvalgte valgt:

- **Styreleder (valgt for 2 år):**
  Oddbjørn Dale
- **Styremedlemmer (valgt for 2 år):**
  Susann Karahan
  Silje Minge

Følgende styremedlemmer fortsatte i sine verv, da de var valgt for perioden 2024–2026 og ikke på valg i 2025:

- **Styremedlemmer:**
  AnnChristin Eckhoff
  Pernille Stormoen

Styret fungerte i denne sammensetningen frem til ekstraordinært årsmøte 10. desember 2025.

**Endringer i styrets sammensetning i løpet av året**
På ekstraordinært årsmøte 10. desember 2025 fratrådte Oddbjørn Dale som styreleder. Ny styreleder ble valgt av årsmøtet.

Styrets sammensetning etter ekstraordinært årsmøte 10. desember 2025
Etter ekstraordinært årsmøte 10. desember 2025 har styret hatt følgende sammensetning:

- **Styreleder:**
  Oliver Sigvart Tærud
- **Styremedlemmer:**
  Susann Karahan
  Silje Minge
  AnnChristin Eckhoff
  Pernille Stormoen

Styret har fungert i denne sammensetningen ved utgangen av regnskapsåret 2025.

**Styrets arbeid**
Styret har hatt et aktivt arbeidsår og har behandlet saker gjennom ordinære styremøter, digitale møter og løpende saksbehandling i Styrerommet. Det har vært tett samarbeid med forretningsfører (OBOS Eiendomsforvaltning).

Styrets arbeid i 2025 har særlig vært konsentrert om:

- videreføring og organisering av styrearbeidet
- gjennomgang og forbedring av rutiner, leverandørforhold og ansvar

- behandling av henvendelser fra seksjonseiere
- økonomistyring, budsjett og felleskostnader
- planlegging og beslutningsgrunnlag for større vedlikeholdstiltak

Styret har lagt vekt på ryddige prosesser, god dokumentasjon og likebehandling av seksjonseiere.

**Økonomi**
Årsregnskapet for 2025 er avlagt i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Årsregnskapet viser:

- **Driftsinntekter:** kr 936 856
- **Driftskostnader:** kr 747 793
- **Årsresultat:** kr 206 260

Årsresultatet foreslås overført til opptjent egenkapital.

Sameiet har per 31.12.2025 god likviditet og ingen langsiktig gjeld. Styret vurderer den økonomiske stillingen som tilfredsstillende. Revisor har ikke gitt merknader til årsregnskapet.

**Budsjett og felleskostnader**
Styret har i løpet av året behandlet budsjett for kommende periode. Budsjettet er utarbeidet med utgangspunkt i kjente og forventede driftskostnader, inngåtte avtaler og planlagt vedlikehold.

Styret besluttet å videreføre gjeldende nivå på felleskostnadene. Samtidig er styret kjent med at fremtidige vedlikeholdstiltak kan medføre behov for justering av felleskostnader. Dette vil bli vurdert fortløpende og lagt frem for årsmøtet ved behov.

**Drift og løpende vedlikehold**
I 2025 er det gjennomført ordinær drift og løpende vedlikehold av sameiets fellesarealer og uteområder. Dette har blant annet omfattet vedlikehold av grøntområder, vinterdrift og snørydding, containerleie og avfallshåndtering samt mindre utbedringer knyttet til drift og sikkerhet.

Grøntarealer og hekk
Spørsmål knyttet til grøntarealer og hekk har vært et tema som har engasjert flere seksjonseiere i løpet av året. Styret har behandlet henvendelser knyttet til vedlikehold, utskifting og ansvarsforhold.

I forbindelse med utskifting av hekk på deler av sameiets fellesareal ble det mottatt tilbakemeldinger om at informasjonen i forkant kunne vært bedre. Styret har tatt dette til etterretning og har lagt økt vekt på tydeligere og tidligere informasjon ved senere tiltak.

Styret har arbeidet med å tydeliggjøre grensegangen mellom:

- sameiets ansvar for fellesarealer, og
- den enkelte seksjonseiers ansvar der dette følger av vedtekter eller etablert praksis.

Det er blitt utarbeidet retningslinjer angående søknadsprosessen for utskiftning av hekk. Det har også vært reist spørsmål om mer faste retningslinjer for hekk, herunder høyde, vedlikehold og utforming. Styret har vurdert at eventuelle presiseringer eller vedtektsendringer må behandles av årsmøtet, og dette inngår derfor i styrets videre arbeid.

**Vedlikehold av felles treverk**

Planlegging av vedlikehold av sameiets felles treverk har vært en av de mest omfattende og sentrale sakene i styrearbeidet i 2025.

Styret har identifisert behovet for overflatebehandling av felles treverk som et viktig forebyggende tiltak for å sikre bygningenes tekniske og estetiske kvalitet over tid, redusere risiko for fremtidige skader og bevare eiendommens verdi.

Utredning og vurderinger

I løpet av året har styret:

- gjennomført befaringer med fagkyndige leverandører
- innhentet og vurdert flere pristilbud
- vurdert ulike behandlingsalternativer (olje, oljebeis og dekkbeis)
- vurdert kostnader, vedlikeholdsintervall, levetid og gjennomføringsrisiko

Styret har lagt vekt på å sikre et beslutningsgrunnlag som både er teknisk forsvarlig og økonomisk bærekraftig for sameiet over tid.

Informasjon og beslutning

Saken har vært gjenstand for informasjon og dialog med seksjonseierne, blant annet gjennom beboermøte og skriftlig informasjon.

Vedlikehold av felles treverk ble behandlet på ekstraordinært årsmøte 10. desember 2025. Årsmøtet vedtok at:

- vedlikehold av felles treverk skal gjennomføres
- styret gis fullmakt til å inngå avtale med leverandør
- styret gis fullmakt til å velge mest hensiktsmessig løsning innenfor de rammene som ble vedtatt

Gjennomføring av vedlikeholdsarbeidene er planlagt i 2026.

**Dugnad og fellestiltak**

Det ble i 2025 gjennomført dugnad i sameiet, hvor beboere bidro til rydding og vedlikehold av fellesarealer. Styret opplever at dugnader bidrar positivt både til redusert behov for ekstern bistand og til styrking av fellesskapet i sameiet.

Styret vil takke de seksjonseierne som deltok og bidro til gjennomføring av dugnaden.

**Sosiale tiltak – julegrantenning**

I løpet av året ble det også arrangert julegrantenning i sameiet. Dette var et sosialt tiltak som bidro til trivsel og samhold blant beboerne, og ble godt mottatt.

Styret ser positivt på slike tiltak som kan bidra til et godt bomiljø, og vil vurdere videreføring av tilsvarende arrangementer.

**Avtaler og anskaffelser**

Styret har fulgt opp og vurdert sameiets avtaler knyttet til blant annet bredbånd og TV, elbilladere, strømrelaterte forhold samt bank□g betalingsløsninger.

Det ble også besluttet å anskaffe snøfreser for å sikre bedre vinterdrift av sameiets uteområder.

**Bomiljø**

Styret har hatt fokus på å bidra til et trygt og velfungerende bomiljø. Det er lagt vekt på respektfull kommunikasjon, ryddig håndtering av uenighet og god dialog mellom styret og seksjonseierne.

**Styrets samlede vurdering**

Styret mener at sameiet har hatt et tilfredsstillende og stabilt driftsår i 2025. Sameiets økonomi er solid, og viktige beslutninger knyttet til fremtidig vedlikehold er fattet.

2025 har vært et år med betydelig styrearbeid, særlig knyttet til forberedelse av større vedlikeholdstiltak, forbedring av rutiner og håndtering av engasjerende spørsmål rundt fellesarealer og bomiljø. Styret vurderer at det er lagt et godt og nødvendig grunnlag for videre arbeid i 2026.

## SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN
## ORG.NR. 930118710, KLIENTNR. 1876

## RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **DRIFTSINNTEKTER:** | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 926 856 | 869 352 | 924 000 | 924 000 |
| Andre inntekter | 3 | 10 000 | 98 637 | 0 | 0 |
| **SUM DRIFTSINNTEKTER** | | **936 856** | **967 989** | **924 000** | **924 000** |
| | | | | | |
| **DRIFTSKOSTNADER:** | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -7 185 | -4 230 | -4 000 | -4 000 |
| Styrehonorar | 5 | -40 000 | -30 000 | -40 000 | -40 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -8 306 | -6 065 | -10 000 | -10 300 |
| Forretningsførerhonorar | | -79 585 | -76 525 | -79 000 | -82 555 |
| Konsulenthonorar | | -7 125 | -21 440 | -5 000 | -5 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -143 741 | -121 083 | -182 000 | -733 860 |
| Forsikringer | | -144 391 | -120 996 | -150 000 | -168 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -5 050 | -5 226 | -7 000 | -7 315 |
| Energi/fyring | 9 | -20 891 | -32 130 | -50 000 | -50 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -208 458 | -164 543 | -202 000 | -208 060 |
| Andre driftskostnader | 10 | -83 062 | -152 859 | -161 000 | -164 050 |
| **SUM DRIFTSKOSTNADER** | | **-747 793** | **-735 097** | **-890 000** | **-1 473 140** |
| | | | | | |
| **DRIFTSRESULTAT** | | **189 063** | **232 892** | **34 000** | **-549 140** |
| | | | | | |
| **FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:** | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 17 197 | 11 466 | 0 | 0 |
| **RES. FINANSINNT./-KOSTNADER** | | **17 197** | **11 466** | **0** | **0** |
| | | | | | |
| **ÅRSRESULTAT** | | **206 260** | **244 358** | **34 000** | **-549 140** |
| | | | | | |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital: | | 206 260 | 244 358 | | |

## SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN
## ORG.NR. 930118710, KLIENTNR. 1876

## BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **OMLØPSMIDLER** | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 4 622 | 8 281 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 64 415 | 61 242 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 327 526 | 175 801 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 18 342 | 18 342 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 462 340 | 446 757 |
| **SUM OMLØPSMIDLER** | | **877 245** | **710 423** |
| **SUM EIENDELER** | | **877 245** | **710 423** |
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **EGENKAPITAL** | | | |
| Opptjent egenkapital | | 830 560 | 624 301 |
| **SUM EGENKAPITAL** | | **830 560** | **624 301** |
| **GJELD** | | | |
| **KORTSIKTIG GJELD** | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 45 148 | 24 366 |
| Leverandørgjeld | | 1 536 | 61 756 |
| **SUM KORTSIKTIG GJELD** | | **46 684** | **86 122** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **877 245** | **710 423** |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Nannestad, 13.04.2026
Styret i Sameiet Kløverenga Bjørkeåsen

| | | |
|---|---|---|
| Oliver Sigvart Tærud | Pernille Stormoen | Ann-Christin Eckhoff |
| Susann Karahan | Silje Minge | |

**NOTE 1**
**REGNSKAPSPRINSIPPER**
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKSKONTO**
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE 2**
**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Felleskostnader | 711 936 |
| Carport | 18 000 |
| TV/nett | 196 920 |
| **SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** | **926 856** |

**NOTE 3**
**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Startkapital | 10 000 |
| **SUM ANDRE INNTEKTER** | **10 000** |

**NOTE 4**
**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Arbeidsgiveravgift | -5 640 |
| Gaver til ansatte | -1 545 |
| **SUM PERSONALKOSTNADER** | **-7 185** |

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE 5**
**STYREHONORAR**

| | |
|---|---|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -40 000 |

| | |
|---|---|
| **SUM STYREHONORAR** | **-40 000** |
| I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) | -3 468 |

**NOTE 6**
**REVISJONSHONORAR**

| | |
|---|---|
| Revisjon | -8 306 |
| **SUM REVISJONSHONORAR** | **-8 306** |

**NOTE 7**
**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---|---|
| Drift/vedlikehold bygninger | -62 963 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -80 359 |
| Kostnader dugnader | -419 |
| **SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** | **-143 741** |

**NOTE 8**
**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|---|---|
| Vann- og avløpsgebyr | -5 050 |
| **SUM KOMMUNALE AVGIFTER** | **-5 050** |

**NOTE 9**
**ENERGI/FYRING**

| | |
|---|---|
| Elektrisk energi | -20 891 |
| **SUM ENERGI / FYRING** | **-20 891** |

**NOTE 10**
**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|---|---|
| Container | -8 503 |
| Lyspærer og sikringer | -4 175 |
| Gressklipping | -48 000 |
| Andre driftskostnader | -5 790 |
| Kontor- og datarekvisita | -2 064 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -1 000 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 468 |
| Andre kontorkostnader | -1 453 |
| Bank- og kortgebyr | -2 739 |
| Øreavrunding | 0 |
| Velferdskostnader | -5 871 |
| **SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER** | **-83 062** |

**NOTE 11**
**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|---|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 872 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 15 583 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 638 |
| Andre renteinntekter | 104 |
| **SUM FINANSINNTEKTER** | **17 197** |

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 4OAKT-2MNEY-458IU-0O1ZV-O6ZJX-LNOV5

PENNEO

*Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.*

*"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."*

**Hans Petter Urkedal**
**Partner**
*Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113*
*IP: 188.95.xxx.xxx*
*2026-04-23 09:00:48 UTC*

QES

bankID

*Penneo Dokumentnøkkel: 4OAKT-2MNEY-4581U-0012V-O6ZJX-LNOV5*

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

**Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt**
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26
**Selskapsnummer:** 1876 **Selskapsnavn:** SAMEIET KLØVERENGA BJØRKEÅSEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** _____ **Navn på eier(e):** _____

**Signatur:** _____

## Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** _____



_____ _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

**OBOS Follo**
Haugenveien 13
1423 Ski

**OBOS Østfold**
Storgata 5
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**
Laberget 22
4022 Stavanger

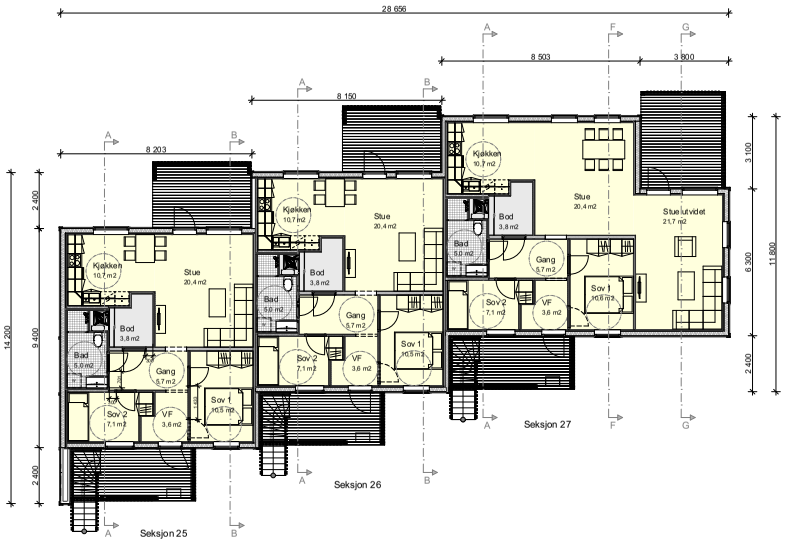
**OBOS Stor-Bergen**
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**
Storgaten 20
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**
Vangsvegen 143
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

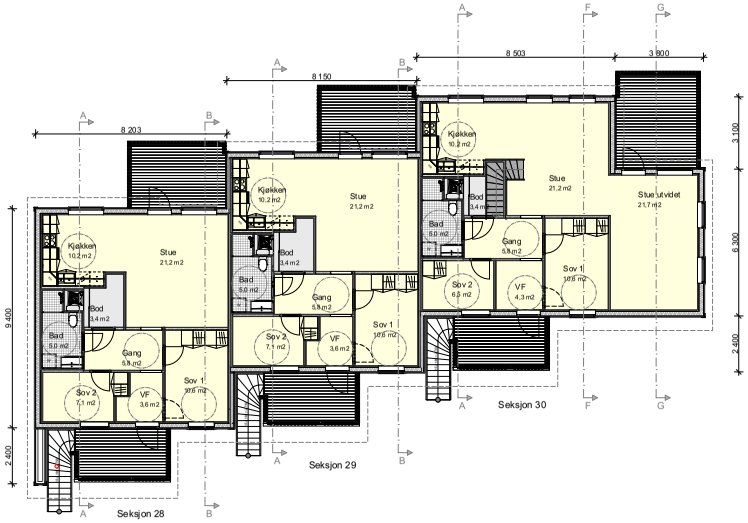
**OBOS Midt-Norge**
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim




| | |
|---|---|
| Prosjekt: | KLØVERENGA |
| Byggeplass: | Dato: 01.06.2021 |
| Kommune: NANNESTAD KOMMUNE | Målestokk: 1:100 Ark: A1 |
| Tegning: Plan 1. Etasje - Hus E | Målestokk: 1:200 Ark: A3 |
| Fase: Ett - trinsøknad | Gnr./Bnr.: |
| Trysilhus | Sign.: M.H Kontrollert: |
| | Tegnet av: Morten Halvorsen |
| Trysilhus Flerfamilie Modell | Tegningsnr.: 197-11 - E01 |

| | |
|---|---|
| Revisjon nr.: | |
| Dato: | |
| Revisjon nr.: | |
| Dato: | |

Filnavn:I:\TRYSIL FLERFAMILIE\Utførelse\Modell 2020\PROSJEKTER 20\KLØVERENGA\Hus E - Høyre - Kløverenga.pln
Hus E - Høyre - Kløverenga.pln




| | |
|---|---|
| Prosjekt: | KLØVERENGA |
| Byggeplass: | Dato: 01.06.2021 |
| Kommune: NANNESTAD KOMMUNE | Målestokk: 1:100 Ark: A1 |
| Tegning: Plan 2. Etasje - Hus E | Målestokk: 1:200 Ark: A3 |
| Fase: Ett - trinsøknad | Gnr./Bnr.: |
| Trysilhus | Sign.: M.H Kontrollert: |
| | Tegnet av: Morten Halvorsen |
| Trysilhus Flerfamilie Modell | Tegningsnr.: 197-11 - E02 |

| | | |
|---|---|---|
| Revisjon nr.: | | |
| Dato: | | |
| Revisjon nr.: | B | Fjernet trapp opp til loft - Snr 28 og 29. /KFL |
| Dato: | 31.07.2023 | |

Filnavn:I:\TRYSIL FLERFAMILIE\Utførelse\Modell 2020\PROSJEKTER 20\KLØVERENGA\Hus E - Høyre - Kloverenga.pln
Hus E - Høyre - Klovenenga.pln

Nannestad kommune

# Grunnkart

Eiendom: 151/29/0/28
Adresse: Torvstrøvegen 7F
Dato: 21.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

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




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

Utskriftsdato: 21.07.2026

# Eiendomskart for eiendom 3238 - 151/29//28




*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.*

## Areal og koordinater for eiendommen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Areal** | 8 757,70 $m^2$ | **Arealmerknad** | | | | | |
| **Representasjonspunkt** | **Koordinatsystem** | EUREF89 UTM Sone 32 | **Nord** | 6678708,28776 | **Øst** | 612109,866259 | |

| **Grensepunkter** | | | | | | **Grenselinjer (m)** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **#** | **Nord** | **Øst** | **Nøyaktigh.** | **Nedsatt i** | **Grensepunkttype** | **Lengde** | **Radius** |
| 1 | 6678714,534 | 612078,196 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,00 | |
| 2 | 6678714,906 | 612086,787 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,60 | |
| 3 | 6678715,268 | 612095,216 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,44 | |
| 4 | 6678717,89 | 612102,934 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,15 | |
| 5 | 6678720,666 | 612101,991 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,93 | |
| 6 | 6678719,316 | 612098,014 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,20 | |
| 7 | 6678722,204 | 612097,033 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |
| 8 | 6678720,934 | 612093,293 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,95 | |
| 9 | 6678720,317 | 612093,502 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,65 | |
| 10 | 6678718,967 | 612089,525 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,20 | |
| 11 | 6678721,856 | 612088,544 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |
| 12 | 6678720,602 | 612084,852 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,90 | |
| 13 | 6678719,986 | 612085,062 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,65 | |
| 14 | 6678718,619 | 612081,036 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,25 | |
| 15 | 6678721,507 | 612080,055 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |
| 16 | 6678720,22 | 612076,265 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,00 | |
| 17 | 6678718,011 | 612109,734 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,73 | |
| 18 | 6678716,873 | 612110,272 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,26 | |
| 19 | 6678715,888 | 612111,056 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,26 | |
| 20 | 6678716,231 | 612119,055 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,01 | |
| 21 | 6678716,593 | 612127,486 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,44 | |
| 22 | 6678720,469 | 612138,897 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 12,05 | |
| 23 | 6678723,703 | 612138,753 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,24 | |
| 24 | 6678725,525 | 612138,134 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,92 | |
| 25 | 6678724,126 | 612134,015 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,35 | |
| 26 | 6678725,026 | 612133,709 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,95 | |
| 27 | 6678722,259 | 612125,561 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,61 | |
| 28 | 6678721,642 | 612125,771 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,65 | |
| 29 | 6678720,292 | 612121,794 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,20 | |
| 30 | 6678723,18 | 612120,813 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31 | 6678721,927 | 612117,121 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,90 | |
| 32 | 6678721,31 | 612117,33 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,65 | |
| 33 | 6678719,943 | 612113,305 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,25 | |
| 34 | 6678722,832 | 612112,324 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |
| 35 | 6678721,545 | 612108,534 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,00 | |
| 36 | 6678767,299 | 612118,948 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,15 | |
| 37 | 6678758,869 | 612119,262 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,44 | |
| 38 | 6678750,275 | 612119,582 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,60 | |
| 39 | 6678748,806 | 612125,4 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,00 | |
| 40 | 6678752,687 | 612126,38 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,00 | |
| 41 | 6678753,434 | 612123,422 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |
| 42 | 6678757,556 | 612124,463 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,25 | |
| 43 | 6678757,396 | 612125,094 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,65 | |
| 44 | 6678761,177 | 612126,048 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,90 | |
| 45 | 6678761,923 | 612123,09 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |
| 46 | 6678765,996 | 612124,118 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,20 | |
| 47 | 6678765,836 | 612124,749 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,65 | |
| 48 | 6678769,666 | 612125,716 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,95 | |
| 49 | 6678770,413 | 612122,758 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |
| 50 | 6678774,485 | 612123,786 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,20 | |
| 51 | 6678775,203 | 612120,941 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,93 | |
| 52 | 6678754,708 | 612090,318 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 6,00 | |
| 53 | 6678755,077 | 612098,909 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,60 | |
| 54 | 6678755,439 | 612107,338 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,44 | |
| 55 | 6678758,078 | 612115,051 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,15 | |
| 56 | 6678760,837 | 612114,114 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,91 | |
| 57 | 6678759,486 | 612110,137 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,20 | |
| 58 | 6678762,375 | 612109,156 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |
| 59 | 6678761,105 | 612105,416 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,95 | |
| 60 | 6678760,488 | 612105,625 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,65 | |
| 61 | 6678759,138 | 612101,648 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,20 | |
| 62 | 6678762,026 | 612100,667 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |
| 63 | 6678760,772 | 612096,975 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,90 | |
| 64 | 6678760,156 | 612097,184 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,65 | |
| 65 | 6678758,789 | 612093,159 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,25 | |
| 66 | 6678761,678 | 612092,178 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 67 | 6678760,391 | 612088,388 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,00 | |
| 68 | 6678764,002 | 612062,192 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,53 | |
| 69 | 6678760,455 | 612062,537 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,56 | |
| 70 | 6678752,056 | 612063,354 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,44 | |
| 71 | 6678743,497 | 612064,186 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,60 | |
| 72 | 6678742,564 | 612069,098 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,00 | |
| 73 | 6678746,501 | 612069,841 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,01 | |
| 74 | 6678747,066 | 612066,848 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |
| 75 | 6678751,242 | 612067,64 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,25 | |
| 76 | 6678751,121 | 612068,28 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,65 | |
| 77 | 6678754,951 | 612069,007 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,90 | |
| 78 | 6678755,52 | 612066,01 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,05 | |
| 79 | 6678759,647 | 612066,793 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,20 | |
| 80 | 6678759,525 | 612067,432 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,65 | |
| 81 | 6678767,979 | 612069,038 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,61 | |
| 82 | 6678768,157 | 612068,103 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,95 | |
| 83 | 6678772,43 | 612068,915 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,35 | |
| 84 | 6678773,369 | 612063,97 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,03 | |
| 85 | 6678712,909973 | 612066,51001 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 62,18 | |
| 86 | 6678678,880005 | 612070,26001 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 34,24 | |
| 87 | 6678680,700195 | 612086,780029 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 16,62 | |
| 88 | 6678679,540039 | 612095,51001 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,81 | |
| 89 | 6678679,2002 | 612095,530129 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,34 | |
| 90 | 6678678,189453 | 612095,589966 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,01 | |
| 91 | 6678677,287109 | 612095,519592 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,91 | |
| 92 | 6678676,400391 | 612095,339966 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,90 | |
| 93 | 6678672,700195 | 612101,439941 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 7,13 | |
| 94 | 6678673,848633 | 612102,407227 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,50 | |
| 95 | 6678674,789063 | 612103,578491 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,50 | |
| 96 | 6678674,868828 | 612103,731181 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,17 | |
| 97 | 6678675,484375 | 612104,909485 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,33 | |
| 98 | 6678675,910156 | 612106,349976 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,50 | |
| 99 | 6678676,790039 | 612111,698547 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 5,42 | |
| 100 | 6678676,897494 | 612112,733865 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,04 | |
| 101 | 6678677,349609 | 612117,089966 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,38 | |
| 102 | 6678677,606654 | 612121,610578 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,53 | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 103 | 6678678,112 | 612130,498 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 8,90 | |
| 104 | 6678678,150391 | 612131,199951 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 0,70 | |
| 105 | 6678678,299805 | 612135,323669 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,13 | |
| 106 | 6678678,269531 | 612139,449951 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 4,13 | |
| 107 | 6678678,186 | 612142,418 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,97 | |
| 108 | 6678677,889648 | 612152,030029 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 9,62 | |
| 109 | 6678679,25293 | 612152,682007 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,51 | |
| 110 | 6678680,429688 | 612153,630005 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,51 | |
| 111 | 6678681,370117 | 612154,77002 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,48 | |
| 112 | 6678682,933594 | 612156,844971 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,60 | |
| 113 | 6678684,753906 | 612158,698792 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 2,60 | |
| 114 | 6678686,799988 | 612160,300049 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 2,60 | |
| 115 | 6678690,046509 | 612162,087158 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,71 | |
| 116 | 6678693,139648 | 612163,13208 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,26 | |
| 117 | 6678696,599182 | 612163,84375 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,53 | |
| 118 | 6678700,25 | 612163,51001 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 3,67 | |
| 119 | 6678707,809998 | 612162,679932 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 7,61 | |
| 120 | 6678707,75 | 612161,179932 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,50 | |
| 121 | 6678719,76001 | 612160,590088 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 12,02 | |
| 122 | 6678719,809998 | 612162,090088 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,50 | |
| 123 | 6678764,119995 | 612160,280029 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 44,35 | |
| 124 | 6678764,059998 | 612158,790039 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,49 | |
| 125 | 6678777,04 | 612158,26 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 12,99 | |
| 126 | 6678778,782349 | 612158,189209 | 10 cm | Ikke spesifisert (IS) | Umerket (56) | 1,74 | |
| 127 | 6678774,76001 | 612060,080078 | 10 cm | Jord (JO) | Off. godkjent grensemerke (51) | 98,19 | |

**REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL**

**DETALJREGULERING FOR BJØRKEÅSEN B8**
**Plan-ID: 19-11**

Plankartet er datert 17.08.2020, sist revidert 15.03.2021
Bestemmelsene er datert 17.08.2020, sist revidert 05.05.2021

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 26.10.2020 (sak PS 20/78)

**Vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 07.09.2021 (sak 21/63)**

_____
**ordfører**
************************************************

## 1. GENERELT

### 1.1 Formål med planen – overordnede bestemmelser

a) Formålet med planen er å tilrettelegge for boligområde med blanding av frittliggende småhusbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker med tilhørende infrastruktur og grønnstruktur.

b) Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven med forskrifter, samt relevante forskrifter og normer for Nannestad kommune.

### 1.2 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

***Bebyggelse og anlegg*** *(pbl § 12-5, nr. 1)*
- *Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-3, (1111)*
- *Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-2, (1112)*
- *Blokkbebyggelse BBB1-6, (1113)*
- *Renovasjonsanlegg BRE1-7, (1550)*
- *Uteoppholdsareal BUT1-9, (1600)*

***Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur*** *(pbl § 12-5, nr. 2)*
- *Kjøreveg o_SKV1 (2011)*
- *Kjøreveg f_SKV2-7 (2011)*
- *Gang-/sykkelveg o_SGS1-2, (2015)*
- *Gang-/sykkelveg f_SGS3-5, (2015)*
- *Annen veggrunn-grøntareal o_SVG1-10 (2019)*
- *Annen veggrunn-grøntareal f_SVG11-49 (2019)*

- *Parkering f_SPA1-8 (2080)*

***Grønnstruktur*** *(pbl § 12-5, nr. 3)*
- *Blå/grønnstruktur f_GBG1-9 (3002)*
- *Friområde f_GF1-2 (3040)*

## 2. OVERORDNEDE REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 2.1 Veg- og trafikkanlegg

a) Før utbygging av veg- og trafikkanlegg kan iverksettes, skal byggeplaner være godkjent av kommunen. Veger skal utformes iht. kommunens vegnorm. Unntatt er avvik fra vegnormen som er beskrevet i planbeskrivelse og tegnet ut i plankartet.

b) Offentlige veg- og trafikkanlegg skal være godkjent som driftsklart og ha midlertidig brukstillatelse før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig i henhold til tabell punkt d). Overlevering og siste lag med asfalt i o_SKV1 kan avvente til siste bolig er ferdigstilt.

c) Private anlegg skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse tas i bruk i henhold til tabell punkt d).

d) Tabellen under gir oversikt over hvilke veger og gang- og sykkelveger som er knyttet til brukstillatelse og midlertidig brukstillatelse for hvert byggefelt.

| **Byggefelt** | **Veg** | **Gang- og sykkelveg** |
|---|---|---|
| BFS1 | o_SKV1, f_SKV5, f_SKV6 | o_SGS1, o_SGS2 |
| BFS2 | o_SKV1, f_SKV5, f_SKV6 | o_SGS1, o_SGS2 |
| BFS3 | o_SKV1, f_SKV5, f_SKV7 | o_SGS1, o_SGS2 |
| BKS1 | o_SKV1, f_SKV2, f_SKV3 | o_SGS1, f_SGS3 |
| BKS2 | o_SKV1, f_SKV2 | o_SGS1, f_SGS3 |
| BBB1 | o_SKV1, f_SKV4 | o_SGS1, f_SGS4 |
| BBB2 | o_SKV1, f_SKV4 | o_SGS1, f_SGS4 |
| BBB3 | o_SKV1, f_SKV2 | o_SGS1, f_SGS3 |
| BBB4 | o_SKV1, f_SKV2 | o_SGS1, o_SGS2, f_SGS3 |
| BBB5 | o_SKV1 | o_SGS1, o_SGS2, f_SGS5 |
| BBB6 | o_SKV1, f_SKV2 | o_SGS1, o_SGS2, f_SGS3 |

### 2.2 Vann, avløp og overvann (VA)

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

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

c) Vann-, avløp- og overvannsanlegg skal være godkjent som driftsklart i henhold til VA normen, og ha midlertidig brukstillatelse, før det gis midlertidig brukstillatelse for første bolig for det enkelte felt anlegget skal tilhøre. Tilfredsstillende dokumentasjon fra rørinspeksjon, trykkprøving,

tetthetsprøving og desinfeksjon, skal foreligge ved driftsklarbefaringen. Likeledes data fra innmåling, kumkort og registrering av VA-nettet som er bygget.

d) Anleggene skal være godkjent av kommunen og gitt ferdigattest før bebyggelse i siste delfelt gis ferdigattest.

### 2.3 Renovasjon
a) Renovasjonsforskriften for Nannestad kommune og retningslinjer for tilrettelegging av renovasjon skal følges, og brannkrav må ivaretas.

b) Maksimal løfteavstand er 5 meter fra senter bil til senter brønn.

c) Renovasjonsanleggene skal være ferdig opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

### 2.4 Felles uteoppholdsarealer
Felles uteoppholdsarealer for de boenhetene de skal betjene, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det. f_BUT9 skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen i BFS3 tas i bruk, eller så snart årstiden tillater det.

### 2.5 Parkeringsanlegg
Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til boliger skal parkeringsanlegg tilhørende boligen være oppført og opparbeidet.

### 2.6 Turstier i friområdene
a) Turstier innenfor delområde f_GF1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor BBB1-2 og BFS1-3.

b) Turstier innenfor delområde f_GF2 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til boliger innenfor BBB3 og BKS1-2.

## 3. FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Krav til dokumentasjon ved søknad om tiltak
3.1.1 Veiledende illustrasjoner
Illustrasjonsplan datert 11.03.2021 er veiledende for utarbeidelse av byggesøknader.
Snitt datert 30.06.2020 er veiledende for utarbeidelse av byggesøknader.

3.1.2 Situasjonsplan (i egnet målestokk)
Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides en situasjonsplan for hele eller deler av området, som skal vise følgende:
- bebyggelsens plassering (koordinater på hjørner) og relevante høyder
- avstander til tilliggende bebyggelse, senterlinje veg og grenser
- adkomst og trafikkarealer/parkering
- uteoppholdsarealer/lekeplasser/grøntarealer (i støyfri sone iht. T-1442)
- høydesatte koter for eksisterende og nytt terreng
- renovasjonsløsninger
- gjerder, støttemurer, skjæringer og fyllinger over 0,5 m høyde

3.1.3 Utomhusplan (i egnet målestokk)
Det skal i tillegg til situasjonsplan utarbeides en utomhusplan som skal vise følgende:

- høyder på nytt terreng
- håndtering av overvann med fallretninger, kummer/sluk, regnbed o.l.
- flomveger
- markdekke/belegg/overflater
- eksisterende vegetasjon som skal bevares og ny vegetasjon angis med type
- overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
- renovasjon med skjerming/beplantning
- lekeapparater, møblering, belysning o.l.
- snøopplag

3.1.4 Profiler/snitt og illustrasjoner

For å dokumentere utbyggingen kan det i tillegg til situasjonsplan og utomhusplan stilles krav om følgende:

- Profiler/snitt som viser eksisterende og nytt terreng i forhold til tilliggende veger og naboarealer
- Illustrasjoner som viser planlagt bebyggelse, og som redegjør for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter
- Sol-/skyggediagram
- planteplan som redegjør for plantevalg

Situasjonsplan og utomhusplan og tilhørende profiler og illustrasjoner skal utarbeides av fagkyndige.

### 3.2 Estetikk

Tiltak skal tilpasses landskapet på en måte som gir sammenheng og som tilpasser seg områdets topografi. Bebyggelsen skal utformes og plasseres på en slik måte at den framstår med arkitektonisk helhet innenfor området. Bebyggelsen skal gis en god estetisk utforming i samsvar med byggets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Bebyggelsen skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol. Ved alle søknader om tiltak, både bebyggelse og tekniske anlegg, skal det redegjøres for tiltakets arkitektoniske og estetiske kvaliteter. Kommunen kan kreve at dette gjøres skriftlig og ved hjelp av 3D illustrasjoner, plan, snitt, fasader.

### 3.3 Leke- og uteoppholdsarealer

a) Uteoppholdsarealer generelt og lekearealer spesielt, skal lokaliseres slik at områdene har gode miljø- og solforhold. Uteoppholdsareal er ubebygd areal på tomta som er egnet til lek, aktivitet og hvile, og som ikke brukes til kjøring, parkering eller annet bruksformål og ikke er brattere enn 1:3.

b) Det skal være minimum 50 $m^2$ tilfredsstillende uteoppholdsareal pr. boenhet hvorav minimum 25 $m^2$ pr. boenhet skal være felles lekeareal.

### 3.4 Støy

Bebyggelsen skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til tabell 3 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Denne skal også gjelde for anleggsperioden.

### 3.5 Geotekniske forhold

Følgende geoteknisk dokumentasjon skal legges til grunn for prosjektering av tiltak:

- 17210 Notat RIG01 Geotekniske vurderinger, Løvlien Georåd, datert 28.04.2019
- 17210 Rapport nr. 1 rev04, Løvlien Georåd, datert 24.4.2019
- 17210 Rapport nr. 2 – Vurdering av områdestabilitet, Løvlien Georåd, datert 24.04.2019.

### 3.6 Overvann
Prosjektering av overvannshåndtering skal baseres på VA-notat datert 02.07.2021. Overvann fra bebyggelse håndteres internt i det enkelte delfelt, eller fellesarealer tilknyttet disse.

### 3.7 Massehåndtering
Det skal i forbindelse med søknad om tiltak sendes inn en massehåndteringsplan hvor det redegjøres for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de blir levert. Det skal ved utbygging sørges for at eventuell matjord utnyttes på beste måte.

### 3.8 Svartelistede arter - massehåndtering
Dersom det oppdages svartelistede planter, skal massehåndtering på de deler av området hvor disse vokser foregå etter følgende opplegg, slik at videre spredning unngås:
- Ved mekanisk nedkapping skal plantene slås langt ned mot bakken, samles i tette sekker/beholdere og brennes. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved graving og lokal bruk av massene skal disse legges i deponi på stedet eller benyttes som toppmasse som plen eller skjøttet grasmark. Utstyr og redskaper skal rengjøres.
- Ved borttransportering av masser skal disse være tildekket og leveres på godkjent deponi/mottak. Etter bruk og transport skal alt utstyr og kjøretøy rengjøres.

### 3.9 Elektriske anlegg
Nettstasjoner tillates oppført innenfor arealer avsatt til parkering, blå/grønnstruktur, og arealer avsatt til bebyggelse og anlegg med unntak av uteoppholdsarealer. Alle nye, eller endringer av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og nettselskapets spesifikasjoner. Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Nettstasjonen skal ligge minimum tre meter fra vegkant og utenfor vegens frisiktsoner. Plassering av nettstasjoner skal fremgå av utomhusplan.

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

### 3.11 Byggegrenser
Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensene. Der det ikke er vist byggegrenser er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. Boder, utvendige trapper og forstøtningsmurer med høyde inntil 2 meter kan plasseres utenfor byggegrenser.

### 3.12 Illustrasjonsplan
Illustrasjonsplan datert 11.03.2021 er veiledende for plassering av bebyggelse, grønnstruktur og interne gangforbindelser.

### 3.13 Antall enheter
Det tillates maksimalt 170 boenheter innenfor planområdet.

### 3.14 Uttak av torv
Torv innenfor hele planområdet kan tas ut for klargjøring av tomtene.

### 3.15 Fjernvarme
Det er ikke krav om tilkobling til fjernvarme

## 4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (pbl 12-5, nr. 1)

### 4.1 Frittliggende småhusbebyggelse, (BFS1-3)

#### 4.1.1 Grad av utnytting

a) BFS1: Tillat bebygd areal skal ikke overstige % BYA= 55 %.

b) BFS2: Tillat bebygd areal skal ikke overstige % BYA= 50 %.

c) BFS3: Tillat bebygd areal skal ikke overstige % BYA= 50 %.

#### 4.1.2 Takform, gesimshøyder og mønehøyder

a) Alle bygg innenfor områdene skal ha saltak.

b) For delfelt BFS1 er maksimal høyde på gesims og møne henholdsvis kote +208 og +211. For annen bebyggelse (boder) skal maksimal høyde på gesims og møne være henholdsvis kote +204 og +207.

c) For delfelt BFS2 er maksimal høyde på gesims og møne henholdsvis kote +209 og +212. For annen bebyggelse (boder) skal maksimal høyde på gesims og møne være henholdsvis kote +205 og +208.

d) For delfelt BFS3 er maksimal høyde på gesims og møne henholdsvis kote +212 og +215. For annen bebyggelse (boder) skal maksimal høyde på gesims og møne være henholdsvis kote +208 og +2011.

#### 4.1.3 Parkeringskrav

a) Parkeringsdekningen skal være minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Hver bolig skal ha minst 1 parkeringsplass i garasje/carport.

b) Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

#### 4.1.4 Terrengtilpasning

a) Innenfor BFS2-3 skal det benyttes underetasje dersom helningsgraden er brattere enn 1:8.

#### 4.1.5 Gangforbindelser

a) Det skal opparbeides gangforbindelse gjennom BFS3 fra f_SKV7 til f_BUT9. Gangforbindelsen skal være åpen for allmenn ferdsel til fots.

### 4.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-2)

#### 4.2.1 Grad av utnytting

a) BKS1: Tillat bebygd areal skal ikke overstige % BYA= 50 %.
b) BKS2: Tillat bebygd areal skal ikke overstige % BYA= 55 %.

#### 4.2.2 Takform, gesimshøyder og mønehøyder

a) Bebyggelsen innenfor feltene skal ha samme takform.

b) Dersom det bygges med saltak, skal maksimal høyde på gesims og møne være henholdsvis kote +204,5 og +207,5. For flatt tak skal maksimal høyde på gesims være kote +207. For pulttak skal maksimal høyde på nedre og øvre gesims være henholdsvis kote +206 og + 207.

**4.2.3 Parkeringskrav**
a) Parkeringsdekningen skal være minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Hver bolig skal ha minst 1 parkeringsplass i garasje/carport..

b) Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

**4.2.4 Gangforbindelser**
a) Det skal opparbeides gangforbindelse gjennom BKS1 fra f_SKV3 til f_GF2 i vest. Gangforbindelsen skal være åpen for allmenn ferdsel til fots.

**4.3 Lavblokk (BBB1-6)**
**4.3.1 Grad av utnytting**
a) BBB1: Tillat bebygd areal skal ikke overstige % BYA= 45 %.

b) BBB2: Tillat bebygd areal skal ikke overstige % BYA= 40 %.

c) BBB3: Tillat bebygd areal skal ikke overstige % BYA= 40 %.

d) BBB4: Tillat bebygd areal skal ikke overstige % BYA= 40 %.

e) BBB5: Tillat bebygd areal skal ikke overstige % BYA= 55 %.

f) BBB6: Tillat bebygd areal skal ikke overstige % BYA= 40 %.

g) I BYA inngår alt bebygd areal inkl. boder og parkering (jf. byggteknisk forskrift og veileder H-2300 B: ”Grad av utnytting”).

**4.3.2 Takform, gesimshøyder og mønehøyder**
a) Alle bygg innenfor områdene skal ha saltak.

b) Maks. gesims- og mønehøyde er henholdsvis 6,5 m og 10,0 m over gjennomsnittlig planert terreng. I tillegg gjelder begrensninger som angitt i bokstav c) – i) nedenfor.

c) For delfelt BBB1 er maksimal høyde på gesims og møne henholdsvis kote +205 og +208,5. For annen bebyggelse (boder) skal maksimal høyde på gesims og møne være henholdsvis kote +201,5 og +204.

d) For delfelt BBB2 er maksimal høyde på gesims og møne henholdsvis kote +206,5 og +210. For annen bebyggelse (boder) skal maksimal høyde på gesims og møne være henholdsvis kote +203,5 og +205,5.

e) For delfelt BBB3 er maksimal høyde på gesims og møne henholdsvis kote +205 og +208,5. For annen bebyggelse (boder) skal maksimal høyde på gesims og møne være henholdsvis kote +201,5 og +204.

f) For delfelt BBB4 er maksimal høyde på gesims og møne henholdsvis kote +206,5 og +210. For annen bebyggelse (boder) skal maksimal høyde på gesims og møne være henholdsvis kote +203 og +205,5.

g) For delfelt BBB5 er maksimal høyde på gesims og møne henholdsvis kote +208,5 og +212. For annen bebyggelse (boder) skal maksimal høyde på gesims og møne være henholdsvis kote +205 og

+207,5.

h) For delfelt BBB6 er maksimal høyde på gesims og møne henholdsvis kote +206,5 og +210. For annen bebyggelse (boder) skal maksimal høyde på gesims og møne være henholdsvis kote +203 og +205,5.

i) Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av møne-/gesimshøyde.

**4.3.3 Parkeringskrav**
a) Parkeringsdekningen skal være minimum 1,5 parkeringsplasser per boenhet. Hver bolig skal ha minst 1 parkeringsplass i garasje/carport. 5 % av parkeringsplassene skal være HC-parkering.

b) Parkering til BBB1-6 skal ivaretas innenfor f_SPA1-8.

c) Det skal avsettes 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

**4.3.4 Gangforbindelser**
a) Det skal opparbeides gangforbindelse fra f_BUT8 gjennom BBB3, BBB4 og BBB6 til skogsområdet øst for planområdet. Det vises for øvrig til bestemmelse 3.1.1 om veiledende illustrasjonsplan.

**4.4 Renovasjonsanlegg (f_BRE1-7)**
a) Innenfor feltene skal det etableres nedgravde eller delvis nedgravde renovasjonsbeholdere.

b) f_BRE1 er felles for beboerne i BBB1
f_BRE2 er felles for beboerne i BBB2
f_BRE3 er felles for beboerne i BBB3
f_BRE4 er felles for beboerne i BBB4
f_BRE5 er felles for beboerne i BBB5 og BFS1-3
f_BRE6 er felles for beboerne i BKS1-2
f_BRE7 er felles fot beboerne i BBB4 og BBB6

**4.5 Uteoppholdsareal (f_BUT1-9)**
a) Innenfor f_BUT 1-8 skal det etableres lekeplasser. Lekeplasser skal opparbeides som områdelekeplasser tilpasset flere aldersgrupper med egnede og varierte lekeapparater og ligge nærmere enn 100 meter fra inngangen til de boenhetene den skal betjene. Atkomsten skal være universelt utformet. Det kan oppføres mindre bygg og anlegg som fremmer lekeplassenes bruk. Lekeplassen skal inneholde muligheter for klatring, sandkasse, lek, huske og sklie.

b) Innenfor f_BUT9 skal det legges til rette for naturtilpasset lek. Innholdet skal framgå av utomhusplanen. Det kan også etableres samlingsplass med lavvo, grillplass o.l.

c) Utformingen av f_BUT4 og f_BUT5 skal ses i sammenheng, slik at disse til sammen gir rom for aktiviteter som de mindre uteoppholdsplassene hver for seg ikke har plass til.

d) f_BUT1 er felles for beboerne i BBB1
f_BUT2 er felles for beboerne i BBB2
f_BUT3 er felles for beboerne i BBB3
f_BUT4 er felles for beboerne i BBB4

f_BUT5 er felles for beboerne i BBB5-6
f_BUT6 er felles for beboerne i BFS1-3
f_BUT7 er felles for beboerne i BKS1-2
f_BUT8 er felles for beboerne i BBB3.
f_BUT9 er felles for alle beboerne i planområdet.

## 5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl 12-5, nr. 2)

### 5.1 Kjøreveg (o_SKV1)

a) o_SKV1 er offentlig.

b) o_SKV1 skal opparbeides i henhold til vegklasse «A» i felles kommunal vegnorm.

### 5.2 Kjøreveg (f_SKV2-7)

a) f_SKV2 er felles for beboerne i BKS1, BKS2, BBB3, BBB4 og BBB6.
f_SKV3 er felles for beboerne i BKS1 og BKS2.
f_SKV4 er felles for beboerne i BBB1 og BBB2.
f_SKV5 er felles for beboerne i BBB2, BFS1, BFS2 og BFS3.
f_SKV6 er felles for beboerne i BFS1 og BFS2.
f_SKV7 er felles for beboerne i BFS3.

b) f_SKV2 skal opparbeides i henhold til vegklasse «B» i felles kommunal vegnorm.

c) f_SKV4-5 skal opparbeides i henhold til vegklasse «FA2» i felles kommunal vegnorm.

d) f_SKV3 og f_SKV6-7 skal opparbeides i henhold til vegklasse «FA1» i felles kommunal vegnorm.

### 5.3 Gang- og sykkelveg (o_SGS1-2, f_SGS3-5)

a) o_SGS1-2 er offentlige
f_SGS3 er felles for BKS1, BKS2, BBB3, BBB4 og BBB6
f_SGS4 er felles for BBB1

b) o_SGS1-2 og f_SGS3-5 skal opparbeides i henhold til vegklasse «GS» i felles kommunal vegnorm.

c) Gang- og sykkelveger tillates benyttet til nyttetransport til boligene. Det tillates kun korte stopp til av- og pålessing.

### 5.4 Annen veggrunn grøntareal (o_SVG1-10, f_SVG 11-45)

a) Eierskapet til annen veggrunn grøntareal er det samme som vegen det hører til.

b) Det tillates opparbeidet avkjørsler og gang-/sykkelvegforbindelser gjennom arealer avsatt til annen veggrunn grøntareal.

### 5.5 Parkering (f_SPA1-8)

a) Parkeringsanlegg skal underordnes det estetiske uttrykket av bebyggelsen. Parkeringsareal skal ved hjelp av vegetasjon skjermes eller brytes opp

b) Det tillates bygget carporter/garasjer på f_SPA1-6. Maksimal møne-/gesimshøyde for carporter

og garasjer er 5,5 m/3 m målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.

c) Alle felles parkeringsanlegg skal tilrettelegges for lading av elbiler.

d) f_SPA1 er felles for beboerne i BBB1.
f_SPA2 er felles for beboerne i BBB1 og BBB2.
f_SPA3 er felles for beboerne i BBB2.
f_SPA4 er felles for beboerne i BBB4 og BBB5.
f_SPA5 er felles for beboerne i BBB3.
f_SPA6 er felles for beboerne i BBB4 og BBB6
f_SPA7-8 er felles for beboerne i BBB3 og BBB4.

## 6. GRØNNSTRUKTUR (pbl 12-5, nr. 3)

### 6.1 Blå/grønnstruktur (f_GBG1-9)

a) Blå/grønnstruktur skal danne tydelige akser nord-sør og øst-vest i planområdet. Dette skal oppnås ved bruk av blant annet trær.

b) Det tillates at det etableres gangforbindelser gjennom areal avsatt til blå/grønnstruktur.

### 6.2 Friområde (f_GF1-2)

a) Friområdene skal fungere som romdannende elementer som danner buffer mellom de ulike boligområdene.

b) Friområdene skal ha et naturlig preg, med naturlig, stedegen vegetasjon i flere sjikt.

c) Det tillates at det etableres turveger i tilstrekkelig bredde til at de kan prepareres som skiløyper vinterstid gjennom områdene. Det kan tillates belysning langs turvegene.

d) Innenfor friområdene kan det tillates opparbeidelse av naturtilpassede aktiviteter og samlingsplasser med benker, grillplasser, lavvo eller lignende.

e) Utforming av GF2 skal ses i sammenheng med tilstøtende leke-/uteoppholdsarealer både innenfor og utenfor planområdet.

## 7. HENSYNSSONER

### 7.1 Frisiktsoner

a) Frisiktsoner skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende elementer (vegetasjon, gjerder, murer o.l.) høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers kjørebanenivå. Enkeltelement som trær, stolper eller liknende med en diameter mindre enn 0,15 m kan stå innenfor sikttrekanten.

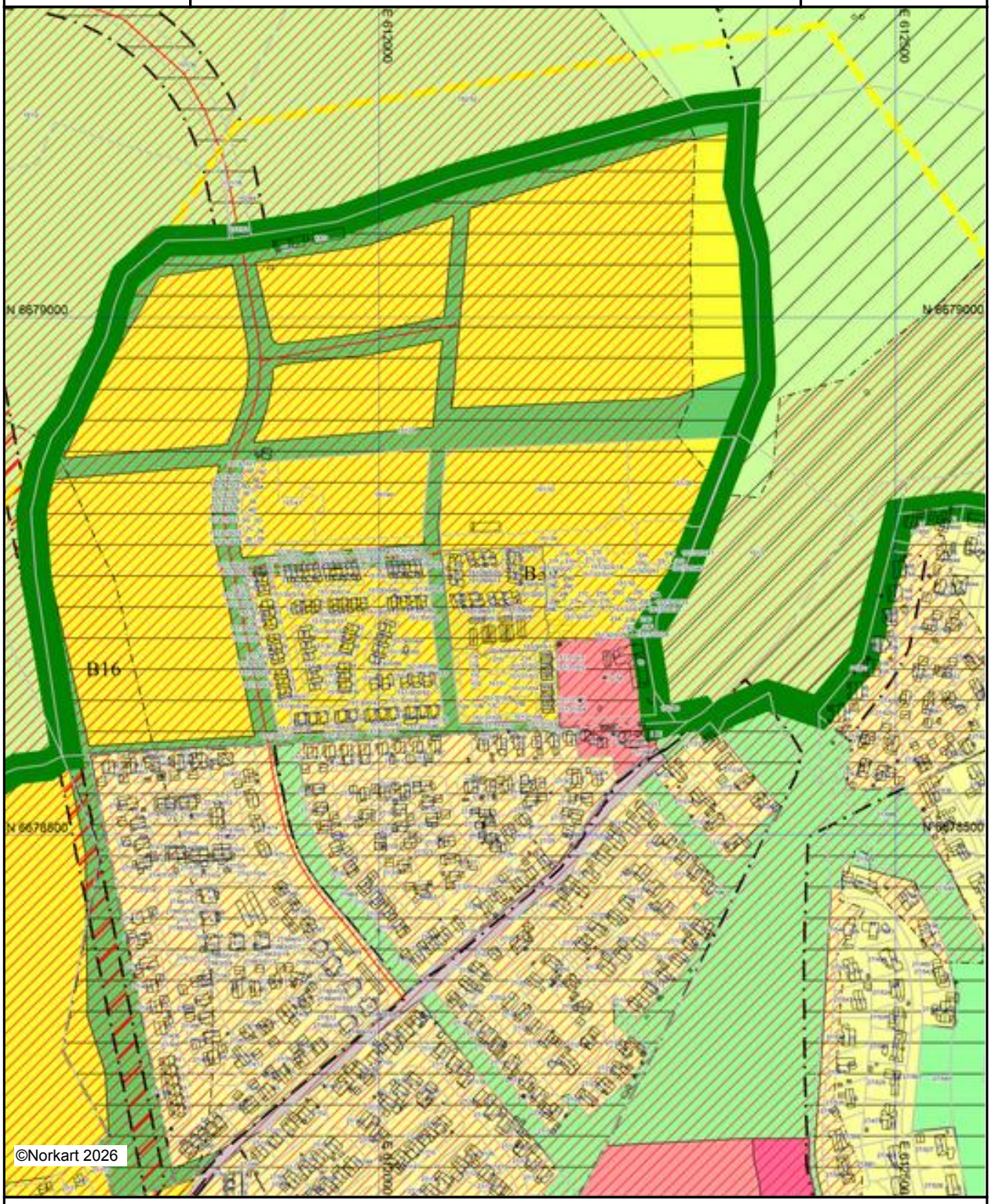
Nannestad kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 151/29/0/28
Adresse: Torvstrøvegen 7F
Dato: 21.07.2026
Målestokk: 1:5000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985*

Grense for retningslinjeområde

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

Faresone grense

Faresone grense

Faresone grense

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Ras- og skredfare

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Sikringsonegrense

Sikringsone - Andre sikringssoner

Støysonegrense

Angitthensyngrense

Angitthensyngrense

Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Detaljeringgrense

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Boligbebyggelse - nåværende

Boligbebyggelse - fremtidig

Tjenesteyting - nåværende

Tjenesteyting- fremtidig

Veg - 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 - framtidig

Gang-/sykkelveg - nåværende

Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Abc Påskrift areal

# Områdeanalyse

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3238 151/29 | | |
| **Utskriftsdato** | 21.07.2026 | **Antall datasett** | 99 |

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

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

## 18 Berørte datasett

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

## 81 Sjekkede, ikke berørte datasett

- 100-meter belte kyst
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Akvakultur - lokaliteter
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Fiskeplasser redskap
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Tilgjengelighet
- Trafikkulykker
- Vernskog
- Vindkraftverk
- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- Ankringsområder
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde
- Vannforekomster
- Villreinområder

## Dyrkbar jord

| Kilde | Norsk institutt for bioøkonomi | Versjon | 20.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring




### Objekter

| Endret etter 2008 |
|---|
| Ikke endret etter 2008 |

## FKB Tiltak

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




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

BygningTiltak

### Objekter

| Objekttype | Behandlingsstatus | Saksreferanse | Bygningsnummer | Tiltakstype |
|---|---|---|---|---|
| BygningTiltak | godkjent | 2021004843 | 300964416 | nybygg |
| BygningTiltak | godkjent | 2021004843 | 300964455 | nybygg |
| BygningTiltak | godkjent | 2021004843 | 300964477 | nybygg |
| BygningTiltak | godkjent | 2021004843 | 300964495 | nybygg |
| BygningTiltak | godkjent | 2021004843 | 300964518 | nybygg |
| BygningTiltak | godkjent | 2021004843 | 300964529 | nybygg |
| BygningTiltak | godkjent | 2021004843 | 300964532 | nybygg |
| BygningTiltak | godkjent | 2021004843 | 300964536 | nybygg |
| BygningTiltak | godkjent | 2021004843 | 300964538 | nybygg |
| BygningTiltak | godkjent | 2021004843 | 300964545 | nybygg |
| BygningTiltak | godkjent | 2021004843 | 300964551 | nybygg |

## FKB-AR5

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



### Om datasettet

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

### Tegnforklaring




### Objekter

| Arealtype | Grunnforhold | Skogbonitet | Treslag |
|---|---|---|---|
| Skog | Jorddekt | Høy | Barskog |
| Myr | Organiske jordlag | Impediment | Ikke tresatt |
| Myr | Organiske jordlag | Impediment | Lauvskog |

## FKB-arealbruk

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




### Om datasettet

Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykke egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

### Objekter

| Objekttype | Antall |
|---|---|
| lekeplass | 2 |
| anleggsomraade | 2 |

## Løsmasser N50/N250

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




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

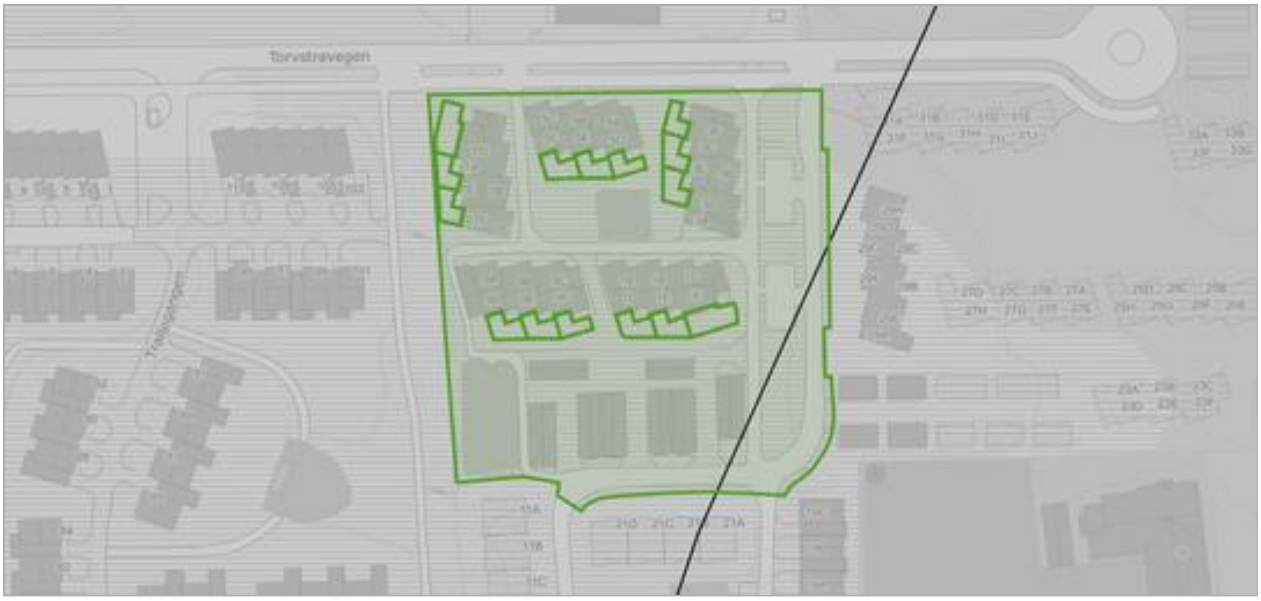



### Objekter

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

## Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

| Versjon | 02.08.2021 | |
|---|---|---|




**Tegnforklaring**

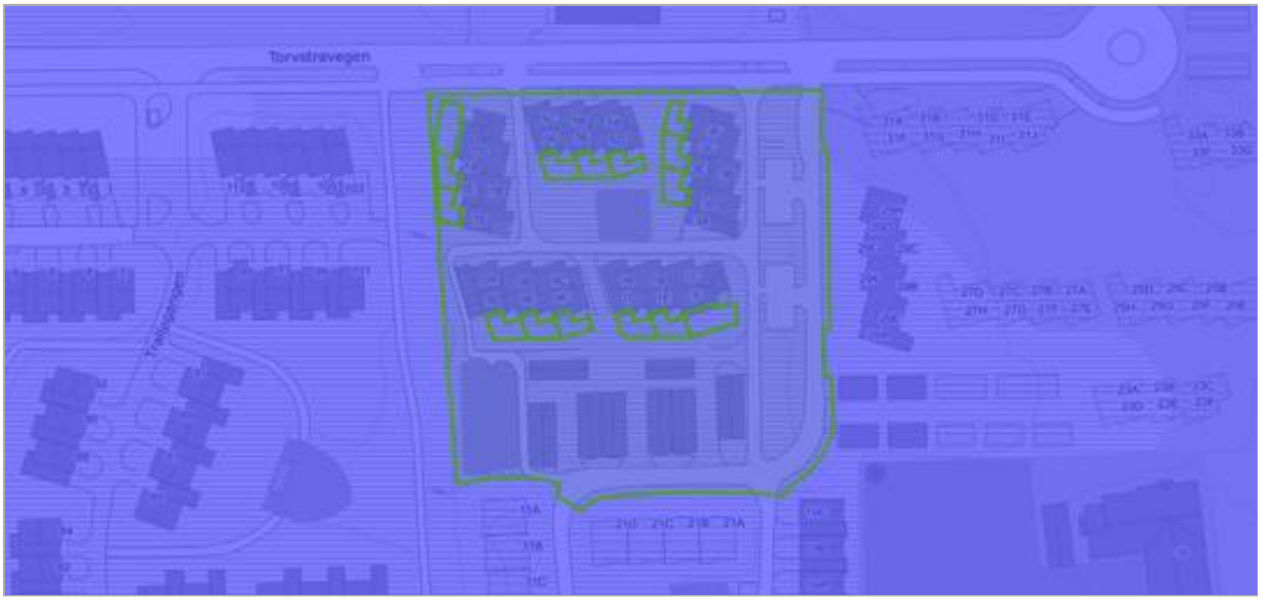


### Objekter

| Rullebaneretning | Restriksjonstype | Navn |
|---|---|---|
| - | Konisk flate | ENGM |
| - | Horisontalflate | ENGM |

## Marin grense

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 20.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

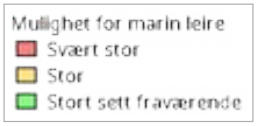
| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 20.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring




### Objekter

| Mulig marin leire | Løsmassetype |
|---|---|
| stor | Torv og myr (Organisk materiale) |

## Naturtyper - verdsatte

| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 20.07.2026 |
|---|---|---|---|



### Om datasettet

Datasettet er tidligere publisert under navnet "Naturtyper -KU-verdi". Datasettet viser naturtypelokaliteter fordelt på verdikategorier i henhold til verdsettingskriteriene i veilederen M-1941 Konsekvensutredninger for klima og miljø. Datasettet viser ikke naturtyper i marint miljø.

Som grunnlagsdatasett er benyttet "Naturtyper - Utvalgte", "Naturtyper på land (NiN)" og "Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)". Naturtypene kartlagt etter DN-håndbok 13 er, med unntak av lokaliteter som er utvalgte naturtyper, ikke mulig å knytte presist til dagens utvalgskriterier for hvilke naturtyper som kartlegges. Lokalitetene er derfor plassert uten forsøk på å ta hensyn til utvalgskriterier.

Datasettet er utviklet med tanke på bruk i konsekvensutredninger og arealplaner. Datasettet kan benyttes også i annen arealforvaltning der det er behov for å verdsette naturtypelokaliteter. Datasettet kan i tillegg brukes til temakart, analyser mv.

### Objekter

| Verdi | Naturtype | Nøyaktighetsklasse | Navn | Faktaark | Faktaark lokalitet |
|---|---|---|---|---|---|
| Svært stor verdi | Eksentrisk høymyr | Meget god (5 - 20m) | Bjørkemåsan øst | Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2110047476) | Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110047476) |

## Naturtyper i Norge - Landskap

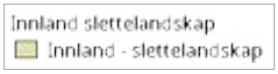
| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 20.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring




### Objekter

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

## Naturtyper på land (NiN)

| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 20.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Dekningsområde

| Navn | Kartlegger | År |
|---|---|---|
| Bjørkeåsen | Norconsult AS | 2021 |

### Naturtyper

| Objekttype | Naturtype | Tilstand | Usikkerhet | Link |
|---|---|---|---|---|
| Svært høy lokalitetskvalitet | Eksentrisk høymyr | god | Nei | Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110047476) |

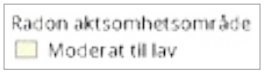
## Radon

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




### Om datasettet

### Tegnforklaring




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

### Objekter

| Aktsomhetsgrad |
|---|
| Moderat til lav |

## SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

| Kilde | Nibio | Versjon | 20.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

### Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 10 - 20 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa

Bonitet furu
- B14
- B17

Bonitet gran
- B20

Bonitet lauv
- B17

Høyde
- 80 - 100 dm
- 120 - 140 dm
- 140 - 160 dm

Treslag sammenstilt
- Grandominert
- Barblanding
- Lauvdominert

Volum med bark
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

Volum uten bark
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

### Objekter

| Biomasse overjordisk | Biomasse underjordisk | Bonitet furu | Bonitet gran | Bonitet lauv | Fjernmaalingsår | Middelhøyde | Treslag sammenstilt | Statusid | Volum med bark | Volum uten bark |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 53 | 14 | 14 | 18 | 16 | 2019 | 131 | 5 | OAH_2019_0 | 79 | 68 |

## Tettsteder

| Kilde | Statistisk sentralbyrå | Versjon | 20.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

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

### Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

| Tettstednr | Navn | Innbyggere | Areal |
|---|---|---|---|
| 0682 | Teigebyen | 3345 | 1.633567491093592 |

## Turrutebasen

| Kilde | Kartverket | Versjon | 20.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

alle sommerløyper og DNT-hytter, og data fra mange lokale turlag/foreninger

### Tegnforklaring

Skiløype
Skiløype

### Skiløype

| Merking |
|---|
| JA |

## Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 20.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

### Tegnforklaring

Delfelt
Delfelt

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

### Delfelt vannkraft

| Delfeltnavn | Kraftverknavn |
|---|---|
| - | - |

## Veg senterlinje Elveg 2.0

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



### Om datasettet

### Tegnforklaring




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

### Objekter

| Objekttype | Vegkategori | Vegnummer | Antall |
|---|---|---|---|
| veglenke | P | 3025 | 4 |

## Verneplan for vassdrag

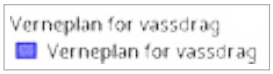
| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 20.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

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

### Tegnforklaring




### Objekter

| Navn |
|---|
| Leira |

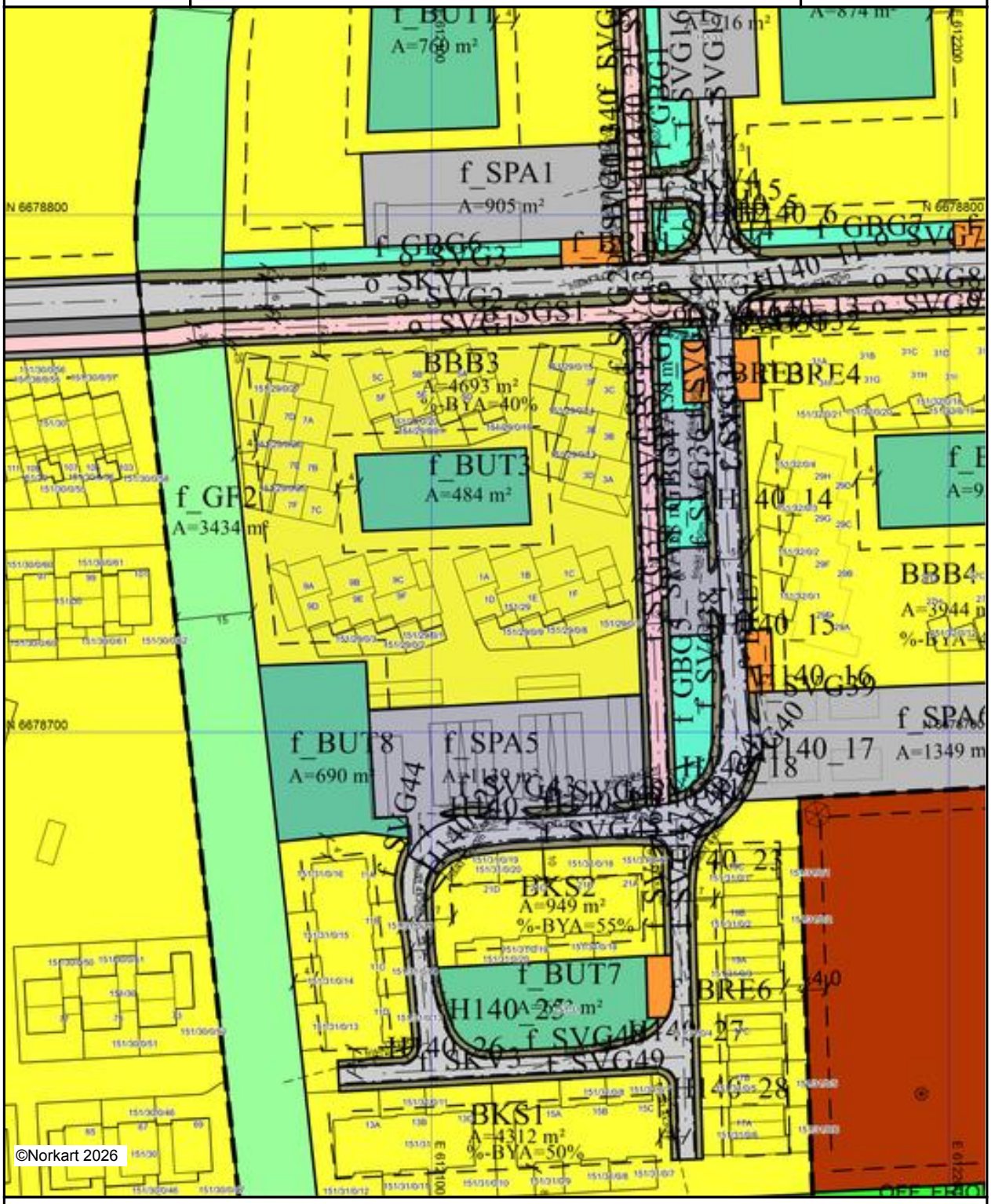
Nannestad kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 151/29/0/28
Adresse: Torvstrøvegen 7F
Dato: 21.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32




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

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

- Almennyttig barnehage
- Friområder

*Reguleringsplan PBL 2008*

- Sikringsonegrense
- Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og anleggområde
- Boligbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Renovasjonsanlegg
- Uteoppholdsareal
- Kjøreveg
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering
- Blågrønnstruktur
- Friområde
- Sikringsone - Frisikt
- Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og anleggområde

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert kant kjørebane
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



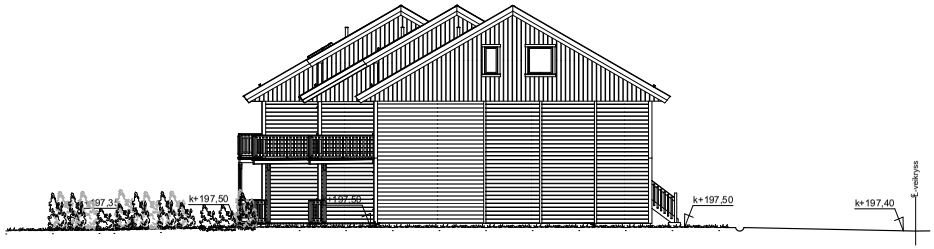

FASADE MOT ØST




FASADE MOT VEST




FASADE MOT NORD




FASADE MOT SØR

Eksisterende terreng

Nytt terreng

Gjennomsnitt Terreng

| | |
|---|---|
| Revisjon nr.: | |
| Dato: | |
| Revisjon nr.: | B |
| Dato: | 31.07.2023 |

Fjernet takvindu - Snr 28 og 29. /KFL

| | | | |
|---|---|---|---|
| Prosjekt: | KLØVERENGA | | |
| Byggeplass: | | Dato: | 01.06.2021 |
| Kommune: | NANNESTAD KOMMUNE | Målestokk: 1:100 | Ark: A1 |
| Tegning: | Fasader - Hus E | Målestokk: 1:200 | Ark: A3 |
| Fase: | Ett - trinnsøknad | Gnr./Bnr.: | |
| | | Sign.: I.L.B | Kontrollert: |
| | | Tegnet av: | |
| | Trysilhus Flerfamilie Modell | Irene L.Bommen | |
| | | Tegningsnr.: | 197-11 - E00 |

Filnavn:I:\TRYSIL FLERFAMILIE\Utførelse\Modell 2020\PROSJEKTER 20\KLØVERENGA\Hus E - Høyre - Kloverenga.pln
Hus E - Høyre - Klovenenga.pln

# Nannestad kommune

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 NANNESTAD

**Telefon:** 66 10 50 00

Utskriftsdato: 23.07.2026

# Restanser og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nannestad kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3238 | **Gårdsnr.** | 151 | **Bruksnr.** | 29 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 28 |
| **Adresse:** | Torvstrøvegen 7F, 2030 NANNESTAD | | | | | | | | |

## Restanser og legalpant registrert på eiendommen

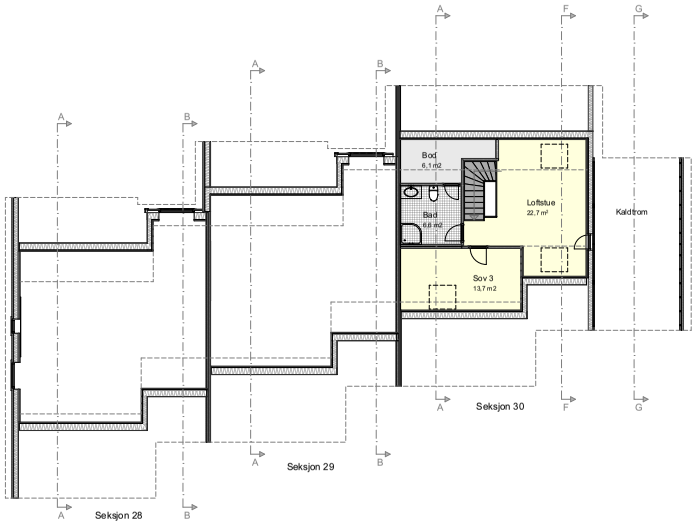
Utestående fordringer som hviler på eiendommen:

| | |
|---|---|
| Det er ingen heftelser på eiendommen. | ☐ |
| Eiendommen har en restanse på kommunale avgifter med | kr 0,- |
| Borettslaget må kontaktes for disse opplysningene. | ☐ |

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

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

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




| | |
|---|---|
| Prosjekt: | KLØVERENGA |
| Byggeplass: | Dato: 01.06.2021 |
| Kommune: NANNESTAD KOMMUNE | Målestokk: 1:100 A/4: A1 |
| Tegning: Plan 3. Etasje - Hus E | Målestokk: 1:200 A/4: A3 |
| Fase: Ett - trinsøknad | Gnr./Bnr.: |
| Trysilhus | Sign.: M.H Kontrollert: |
| | Tegnet av: Morten Halvorsen |
| Trysilhus Flerfamilie Modell | Tegningsnr.: 197-11 - E03 |

| | | |
|---|---|---|
| Revisjon nr.: | | |
| Dato: | | |
| Revisjon nr.: | B | Fjernet trapp opp til loft - Snr 28 og 29. /KFL |
| Dato: | 31.07.2023 | |

Filnavn:I:\TRYSIL FLERFAMILIE\Utforelse\Modell 2020\PROSJEKTER 20\KLØVERENGA\Hus E - Høyre - Kloverenga.pln
Hus E - Høyre - Klovenenga.pln

Utskriftsdato: 21.07.2026

# Nannestad kommune

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 Nannestad
**Telefon:** 66105104

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nannestad kommune

| **Kommunenr.** | 3238 | **Gårdsnr.** | 151 | **Bruksnr.** | 29 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 28 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Torvstrøvegen 7F, 2030 NANNESTAD | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| **Målernummer** | **Stand** | **Dato** | **Avlesningstype** | **Forbruk 2025** |
|---|---|---|---|---|
| **8SEN0121869874** | 164 | 12.10.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 83 |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |
| **Privat septikanlegg** | Nei |

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

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

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

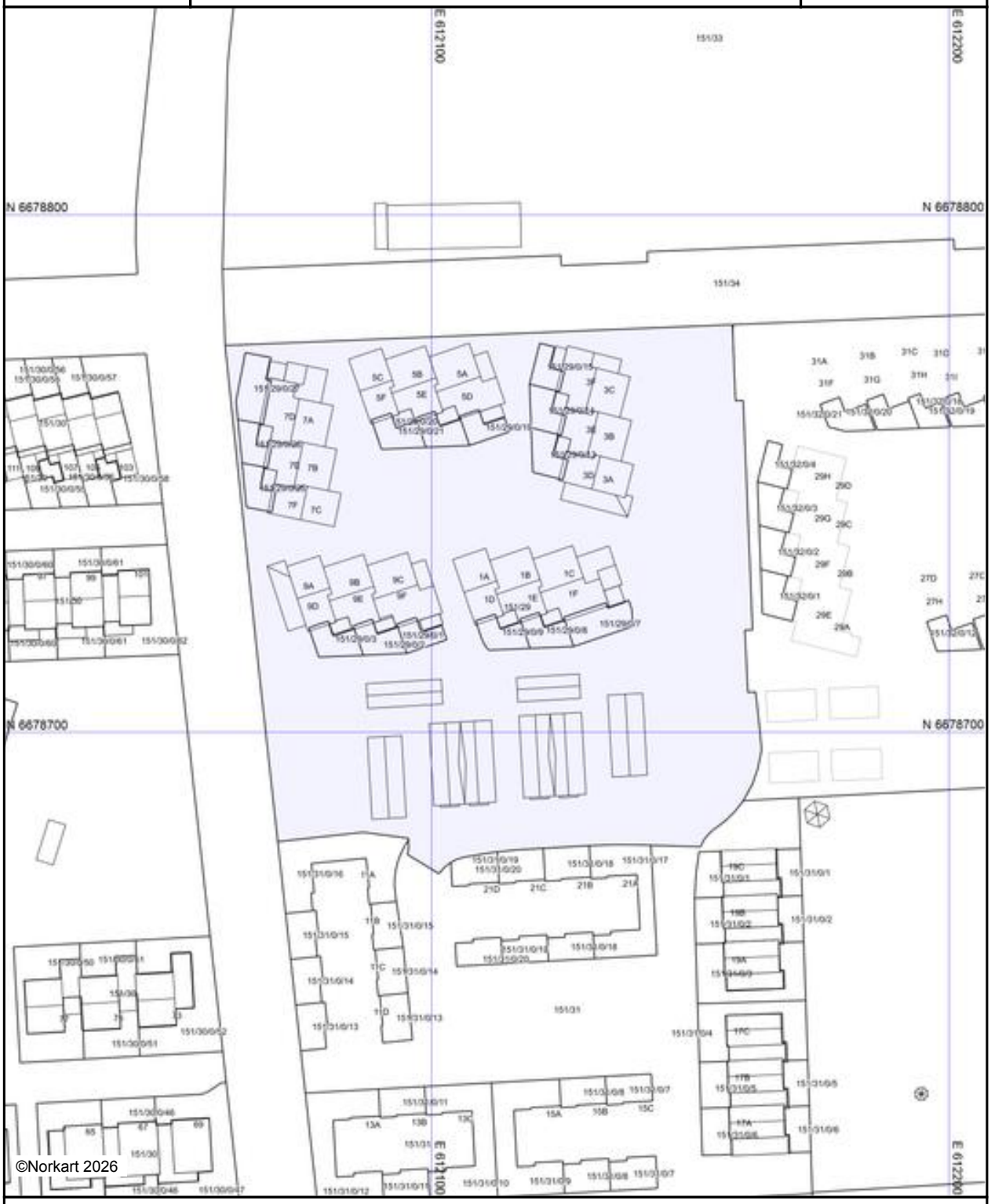
Nannestad kommune

# Reguleringsplanforslag

Eiendom: 151/29/0/28
Adresse: Torvstrøvegen 7F
Utskriftsdato: 21.07.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

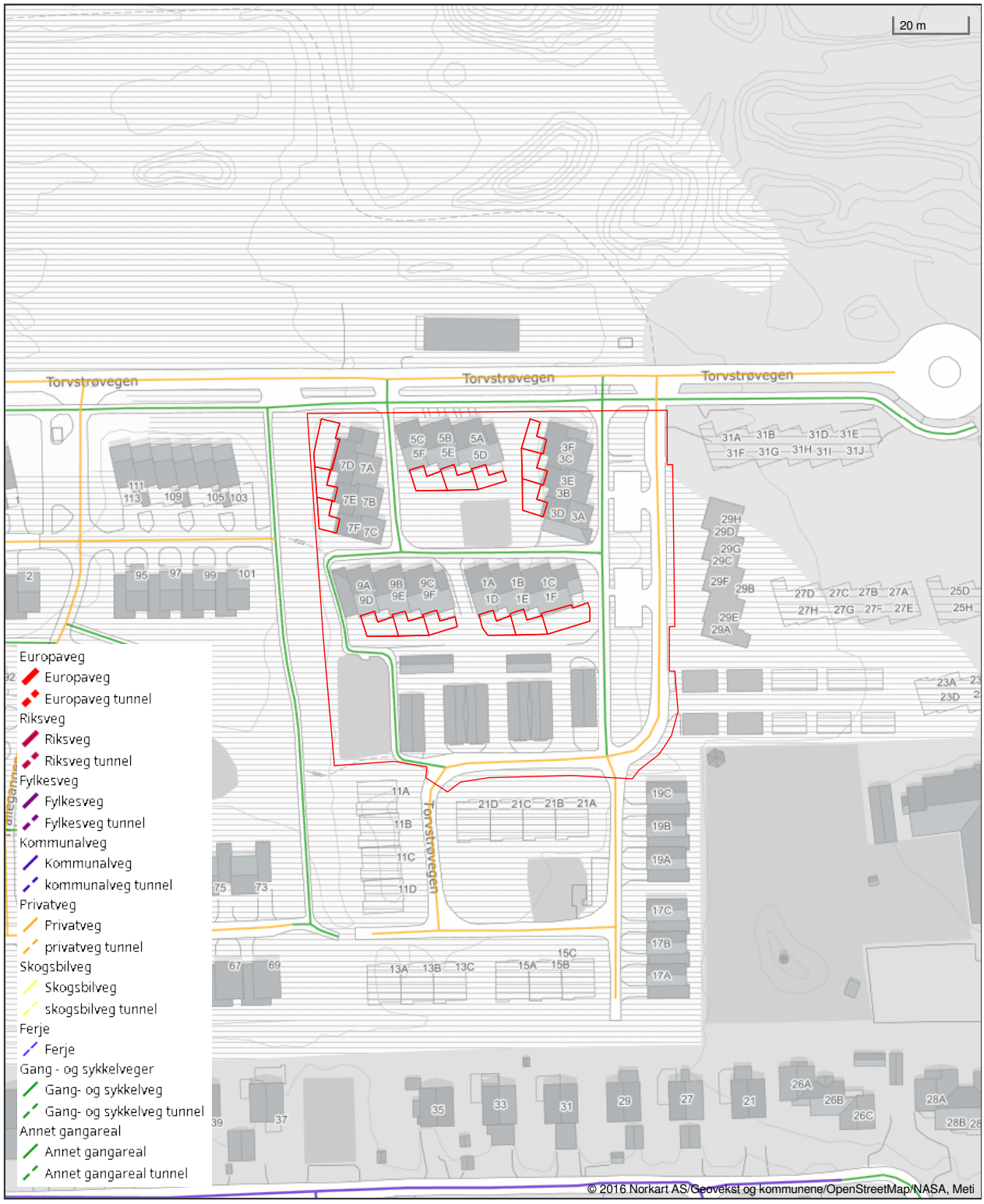



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet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

**Tegnforklaring**

Utskriftsdato: 21.07.2026

# Vegstatuskart for eiendom 3238 - 151/29//




*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.*

Utskriftsdato: 21.07.2026

# Nannestad kommune

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 Nannestad
**Telefon:** 66105104

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nannestad kommune

| **Kommunenr.** | 3238 | **Gårdsnr.** | 151 | **Bruksnr.** | 29 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 28 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Torvstrøvegen 7F, 2030 NANNESTAD | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---:|
| Avløp | 9 490,71 kr |
| Renovasjon | 4 646,61 kr |
| Vann | 5 169,13 kr |
| **Sum** | **19 306,45 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---:|---:|---|---:|---:|---:|
| Avløp målt forbruk | 25% | 41.5 m3 | 59.68 | 1/1 | 0 % | 2 476,51 kr | 2 476,51 kr |
| Innbetalt forskudd avløpsgebyr | 25% | -39.54 m3 | 59.68 | 1/1 | 0 % | -2 359,55 kr | -2 359,31 kr |
| Avløp fastgebyr | 15% | 1 Boenhet | 2574.00 | 1/1 | 0 % | 2 574,00 kr | 1 716,01 kr |
| Avløpsgebyr à konto | 15% | 81 m3 | 59.59 | 1/1 | 0 % | 4 827,03 kr | 3 218,02 kr |
| Avløp målt forbruk | 15% | 41.5 m3 | 54.90 | 1/1 | 0 % | 2 278,39 kr | 2 278,39 kr |
| Innbetalt forskudd avløpsgebyr | 15% | -39.75 m3 | 54.90 | 1/1 | 0 % | -2 182,32 kr | -2 182,45 kr |
| Renovasjon grunngebyr | 25% | 1 Boenhet | 2943.75 | 1/1 | 0 % | 2 943,75 kr | 1 962,50 kr |
| Restavfall 5 m3 avfallsbrønn | 25% | 1 stk | 80054.64 | 1/32 | 0 % | 2 501,71 kr | 1 667,80 kr |
| Vann målt forbruk | 25% | 41.5 m3 | 24.73 | 1/1 | 0 % | 1 026,09 kr | 1 026,09 kr |
| Innbetalt forskudd vann | 25% | -39.54 m3 | 24.73 | 1/1 | 0 % | -977,63 kr | -977,52 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vann fastgebyr | 15% | 1 Boenhet | 1574.40 | 1/1 | 0 % | 1 574,40 kr | 1 049,61 kr |
| Vanngebyr à konto | 15% | 81 m3 | 29.83 | 1/1 | 0 % | 2 416,31 kr | 1 610,87 kr |
| Vann målt forbruk | 15% | 41.5 m3 | 22.75 | 1/1 | 0 % | 944,00 kr | 944,00 kr |
| Innbetalt forskudd vann | 15% | -39.75 m3 | 22.75 | 1/1 | 0 % | -904,19 kr | -904,24 kr |
| Vannmålerleie | 15% | 1 Måler | 533.70 | 1/1 | 0 % | 533,70 kr | 355,81 kr |
| | | | | | **Sum** | **17 672,20 kr** | **11 882,09 kr** |

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

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

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

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

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

NANNESTAD KOMMUNE

# Ferdigattest

Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 23/34115

**Ansvarlig søker:**
Trysilbygg AS
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

**Tiltakshaver:**
Trysilhus Akershus AS
Postboks 323 Bragernes
3001 DRAMMEN

## FERDIGATTEST ER GITT FOR

| Adresse: | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. | Seksjonsnr. |
|---|---|---|---|---|
| Torvstrøvegen 1A-F, 3A-F, 5A-F, 7A-F og 9A-F – Bjørkeåsen | 151 | 29 | | |

**Tiltakets/byggets art**
Oppføring av fem boligbygg – hus A, B, C, D og E

| Vedtaksdato | SaksID | Delegert saksnr |
|---|---|---|
| 18.09.2023 | 21/4843 | 23/274 |

| Dato for søknad om ferdigattest: | 01.09.2023 |
|---|---|

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

**Merknader:**

- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.
- Ved senere installasjon av ildsted, må dette meldes til Øvre Romerike brann og redning (ØRB).

| Sted | Dato | Underskrift |
|---|---|---|
| Nannestad | 18.09.2023 | Maria Førre<br>byggesaksbehandler<br>*Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.* |

Utskriftsdato: 21.07.2026

# Nannestad kommune

**Adresse:** Teiealleen 31, 2030 Nannestad
**Telefon:** 66105104

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nannestad kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3238 | **Gårdsnr.** | 151 | **Bruksnr.** | 29 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | 28 |
| **Adresse** | Torvstrøvegen 7F, 2030 NANNESTAD | | | | | | | | |

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

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

**Plantyper med treff**

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommuneplaner under arbeid

**Plantyper uten treff**

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

# Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KP2018-2035 |
| **Navn** | Kommuneplanens arealdel 2018-2035 |
| **Plantype** | Kommuneplanens arealdel |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 14.05.2019 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/995/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019%2C%20oppdatert%20forside.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 9 452 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Framtidig<br>**Områdenavn** B39 |
| | **Delareal** 9 452 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H910<br>**KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |

# Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 19-11 |
| **Navn** | Bjørkeåsen B8 |
| **Plantype** | Detaljregulering |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 07.09.2021 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/3238/dokumenter/1549/02%20Reguleringsbestemmelser%20sist%20rev.%2005.05.2021.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 4 688 $m^2$<br>**Formål** Boligbebyggelse, blokker<br>**Feltnavn** BBB3 |
| | **Delareal** 14 $m^2$<br>**Formål** Annen veggrunn - grøntareal<br>**Feltnavn** f_SVG42 |
| | **Delareal** 57 $m^2$<br>**RPHensynsonenavn** H140_18<br>**RPSikring** Frisikt |
| | **Delareal** 1 $m^2$<br>**RPHensynsonenavn** H140_21<br>**RPSikring** Frisikt |
| | **Delareal** 329 $m^2$<br>**Formål** Gang-/sykkelveg<br>**Feltnavn** f_SGS3 |
| | **Delareal** 30 $m^2$<br>**Formål** Annen veggrunn - grøntareal<br>**Feltnavn** f_SVG30 |
| | **Delareal** 158 $m^2$<br>**Formål** Parkering<br>**Feltnavn** f_SPA8 |
| | **Delareal** 216 $m^2$<br>**Formål** 3002 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)<br>**Feltnavn** f_GBG5 |
| | **Delareal** 1 139 $m^2$<br>**Formål** Parkering<br>**Feltnavn** f_SPA5 |
| | **Delareal** 114 $m^2$<br>**Formål** Annen veggrunn - grøntareal<br>**Feltnavn** f_SVG29 |
| | **Delareal** 10 $m^2$<br>**Formål** Annen veggrunn - grøntareal<br>**Feltnavn** f_SVG41 |

**Delareal** 14 m$^2$
**RPHensynsonenavn** H140_20
**RPSikring** Frisikt

**Delareal** 23 m$^2$
**Formål** Kjøreveg
**Feltnavn** f_SKV3

**Delareal** 158 m$^2$
**Formål** Parkering
**Feltnavn** f_SPA7

**Delareal** 4 m$^2$
**Formål** Annen veggrunn - grøntareal
**Feltnavn** f_SVG31

**Delareal** 77 m$^2$
**Formål** 3002 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
**Feltnavn** f_GBG4

**Delareal** 10 m$^2$
**RPHensynsonenavn** H140_22
**RPSikring** Frisikt

**Delareal** 15 m$^2$
**RPHensynsonenavn** H140_19
**RPSikring** Frisikt

**Delareal** 30 m$^2$
**RPHensynsonenavn** H140_12
**RPSikring** Frisikt

**Delareal** 3 m$^2$
**Formål** Annen veggrunn - grøntareal
**Feltnavn** f_SVG47

**Delareal** 67 m$^2$
**Formål** Annen veggrunn - grøntareal
**Feltnavn** f_SVG45

**Delareal** 26 m$^2$
**RPHensynsonenavn** H140_14
**RPSikring** Frisikt

**Delareal** 12 m$^2$
**Formål** Annen veggrunn - grøntareal
**Feltnavn** f_SVG43

**Delareal** 484 m$^2$
**Formål** Uteoppholdsareal
**Feltnavn** f_BUT3

**Delareal** 88 m$^2$
**Formål** 3002 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
**Feltnavn** f_GBG3

**Delareal** 796 m$^2$
**Formål** Kjøreveg
**Feltnavn** f_SKV2

**Delareal** 2 m$^2$
**RPHensynsonenavn** H140_23
**RPSikring** Frisikt

**Delareal** 8 m$^2$
**Formål** Annen veggrunn - grøntareal
**Feltnavn** f_SVG39

**Delareal** 690 m$^2$
**Formål** Uteoppholdsareal
**Feltnavn** f_BUT8

**Delareal** 16 m$^2$
**Formål** Parkering
**Feltnavn** f_SPA6

**Delareal** 60 m$^2$
**Formål** Renovasjonsanlegg
**Feltnavn** f_BRE3

**Delareal** 11 m$^2$
**RPHensynsonenavn** H140_15
**RPSikring** Frisikt

**Delareal** 31 m$^2$
**Formål** Annen veggrunn - grøntareal
**Feltnavn** f_SVG35

**Delareal** 48 m$^2$
**Formål** Annen veggrunn - grøntareal
**Feltnavn** f_SVG37

**Delareal** 28 m$^2$
**Formål** Annen veggrunn - grøntareal
**Feltnavn** f_SVG40

**Delareal** 8 m$^2$
**Formål** Annen veggrunn - grøntareal
**Feltnavn** f_SVG33

**Delareal** 1 m$^2$
**RPHensynsonenavn** H140_17
**RPSikring** Frisikt

**Delareal** 8 m$^2$
**RPHensynsonenavn** H140_24
**RPSikring** Frisikt

**Delareal** 26 m$^2$
**Formål** Annen veggrunn - grøntareal
**Feltnavn** f_SVG36

**Delareal** 62 m$^2$
**Formål** Annen veggrunn - grøntareal
**Feltnavn** f_SVG38

**Delareal** 8 m$^2$
**RPHensynsonenavn** H140_16
**RPSikring** Frisikt

**Delareal** 66 m$^2$
**Formål** Annen veggrunn - grøntareal
**Feltnavn** f_SVG34

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

## Eiendomsdata (Seksjon)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 31.08.2022 | Arealmerknader | |
| Oppdatert dato | 20.10.2025 | Antall teiger | 0 |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) | True |
| Sameiebrøk | 112/2793 | Bruk av grunn | ( ) |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Omnummerering<br>Omnummerering | 01.01.2024<br>01.01.2024 | | Tinglyst<br>01.01.2024 | 151/29, 151/29/0/1, 151/29/0/2, 151/29/0/3, 151/29/0/4, 151/29/0/5, 151/29/0/6, 151/29/0/7, 151/29/0/8, 151/29/0/9, 151/29/0/10, 151/29/0/11, 151/29/0/12, 151/29/0/13, 151/29/0/14, 151/29/0/15, 151/29/0/16, 151/29/0/17, 151/29/0/18, 151/29/0/19, 151/29/0/20, 151/29/0/21, 151/29/0/22, 151/29/0/23, 151/29/0/24, 151/29/0/25, 151/29/0/26, 151/29/0/27, 151/29/0/28, 151/29/0/29, 151/29/0/30 |
| Seksjonering<br>Seksjonering | 08.07.2022<br>25.08.2022 | 2022/1799 | Tinglyst<br>02.09.2022 | 151/29 (-694,7), 151/29/0/1 (36), 151/29/0/2 (45,5), 151/29/0/3 (46,5), 151/29/0/7 (72), 151/29/0/8 (45,5), 151/29/0/9 (46,1), 151/29/0/13 (46,5), 151/29/0/14 (45,5), 151/29/0/15 (36), 151/29/0/19 (35,9), 151/29/0/20 (45,5), 151/29/0/21 (46,5), 151/29/0/25 (38,3), 151/29/0/26 (37,4), 151/29/0/27 (71,7) |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| TÆRUD OLIVER SIGVART<br>F201296***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Torvstrøvegen 7F<br>2030 NANNESTAD | Bosatt (B) |
| JOHANSEN TINA<br>F250999***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Torvstrøvegen 7F<br>2030 NANNESTAD | Bosatt (B) |

### Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Torvstrøvegen 7F | H0201 | 151/29/0/28 | 70 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

## Adresse

### Vegadresse: Torvstrøvegen 7 F

### Adressetilleggsnavn:

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

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 300964416 | | Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142) | Ferdigattest (FA) | 18.09.2023 |

### *1: Bygning 300964416: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. (142), Ferdigattest 18.09.2023*

#### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 457 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 457 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | 586 |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | 586 |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 341 |
| Energikilder | Elektrisitet | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | Elektrisk | Antall boenheter | 6 |

#### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Igangsettingstillatelse | 10.11.2021 | 12.11.2021 | 2021004843 |
| Midlertidig brukstillatelse | 22.08.2023 | 23.08.2023 | 2021/4843 |
| Ferdigattest | 18.09.2023 | 18.09.2023 | 2021/4843 |

#### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Torvstrøvegen 7F | H0201 | 151/29/0/28 | 70 | 3 | 1 | 1 | Kjøkken |

#### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H03 | 0 | 37 | 0 | 37 | 136 | 0 | 136 |
| H02 | 3 | 210 | 0 | 210 | 225 | 0 | 225 |
| H01 | 3 | 210 | 0 | 210 | 225 | 0 | 225 |

## *Seksjonert eiendom: Grunneiendom 151/29*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 8757.7 |
| Etablert dato | 07.12.2021 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 19.01.2024 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

#### *Teiger*

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 6678708.29 | 612109.87 | Ja | 8757.7 |

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 (Romeriksåsen) ... 17
**11. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene ... 18**
11.1 Geotekniske fare- og vurderingsområder (H310_1 og 2) ... 18
11.2 Flystøysoner (H210/H220/H290) og støy fra Forsvaret (H220) ... 18
11.3 Restriksjonsgrense rundt flyplass (H190) ... 19
11.4 Hensynssoner for nettanlegg (H370_1 og 2) ... 19
11.5 Sikringssone/hensynssone - nedslagsfelt for drikkevann (H110) ... 19
11.6 Sikringssone/hensynssone – område for grunnvannsforsyning (H120) ... 19
11.7 Hensynssone for områder der reguleringsplaner fortsatt skal gjelde (H190) ... 19
11.8 Verneområder etter naturvernloven og naturmangfoldloven (H720) ... 19
11.9 Hensynssone nærfriluftsliv (H530) ... 20
11.10 Hensynssoner for interessante kulturmiljø (H570_1 - 16) ... 20
11.11 Utvalgt kulturlandskap i jordbruket: «Øya – Nordre Eik» (H510) ... 21
**12. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur ... 21**
12.1 Krav for enkelte områder ... 21
**13. Krav til øvrige byggeområder ... 21**
13.1 Krav til øvrige byggeområder ... 21

**Vedlegg - temakart for:**

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

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

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

## 1. Virkeområdet og forholdet til eksisterende planer

### 1.1 Virkeområdet

Disse bestemmelsene gjelder for kommuneplanens arealdel for Nannestad kommune.

### 1.2 Forholdet til eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner

*(Pbl. § 1-5)*

Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt ha rettsvirkning.
Ved eventuell motstrid skal sist vedtatte plan være den gjeldende.
Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere enhver reguleringsplan der denne selv ikke angir noe annet.
Mindre tiltak som i følge eldre plan må godkjennes av bygningsråd/planutvalg, kan godkjennes av administrasjonen.

### 1.3 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

- *Grønn grense;* viser langsiktig utbyggingsgrense, med hovedvekt på avstand til skole og sentrumsfunksjoner, og vern av dyrka og dyrkbar jord. Grønn grense er ikke juridisk bindende, men viser fremtidig utviklingsretning for prioritert tettsted i et 50-års perspektiv.
- *Enebolig*; frittliggende bygning som er beregnet på én husstand.
- *Sekundærleilighet*; en selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner innenfor en enebolig. Leiligheten er adskilt fra resten av boenheten og har ingen innvendig direkte adgang til denne. Sekundærleilighet kan ikke være over 80 $m^2$.
- *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 $m^2$.

- 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 ivaretatt.

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

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

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

### 2.2 Krav om og innhold i utbyggingsavtaler
*(Pbl. §11-9 nr. 2)*

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

Følgende forhold skal avklares gjennom utbyggingsavtale:

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

- Kommunal overtakelse av tekniske og grønne anlegg, og forutsetninger for slik overtakelse.
- Opprettelse av sameie, borettslag etc. for å legge til rette for at beboerne selv kan drifte og vedlikeholde fellesområder.
- Kommunens krav til kvalitet og estetikk.
- Utbyggers plikter må avklares i utbyggingsavtale, herunder blant annet:
- Finansiering og utbygging av tiltak som er nødvendig for å gjennomføre bestemmelser i henhold til aktuelt lovverk og reguleringsplaner.
- Utarbeidelse av skiltplan for utbyggingsområdet.
- Tiltak i forbindelse med trafikksikkerhet, herunder tiltak knyttet til kjørende og myke trafikanter.
- Driftsansvar av anlegg inntil kommunal overtakelse har funnet sted.
- Etablering av støyreduserende 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 $m^2$ per biloppstillingsplass.

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

Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det samtidig oppføres én parkeringsplass per boenhet under tak.
I sentrumsnære områder skal parkering fortrinnsvis plasseres under terreng/bebyggelse.

### 5.6 Byggegrenser langs offentlige veger

*(Pbl. § 11-9 nr. 5, veglova § 29)*

For ny bebyggelse som ikke er hjemlet i vedtatt reguleringsplan gjelder en generell byggegrense på 50 m fra E16 og 30 m fra fylkesveger, målt fra senterlinje veg.
For kommunale veger i uregulerte områder gjelder en byggegrense på 15 m.

**Unntak:**
Byggegrensen er 15 m for tiltak på bebygde eiendommer langs følgende fylkesveger:
Fv.527.01 (Åsvegen), Fv.527.02 (Austaddalsvegen), Fv. 527.03 (Hombledalsvegen), Fv. 527.04 (Holtervegen), Fv. 528.01 (Gamle Hadelandsveg), Fv. 528.02 (Slettmovegen/ 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 tomta som bygningen ligger på.

Ved planlegging av mer enn 4 boenheter, skal det avsettes minst 20 $m^2$ 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 $m^2$. 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 $m^2$, 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 $m^2$, 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 (buffersoner, 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, buffersoner og utearealer skal opparbeides i henhold til reguleringsplan før bebyggelse tas i bruk. Hensikten med bruk av arealet skal spesifiseres og en skjøtselsplan eventuelt utarbeides. Stedstypisk, naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Viktige trær, trerekker, alléer og eksisterende vegetasjonsområder skal sikres i reguleringsplaner og bevares ved bygge- og anleggstiltak. Skog bør derfor ikke fjernes før dette er vurdert.

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 Oslomarkvassdragene, 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, Stråtjern, 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 $km^2$ 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. byggteknisk 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/avsperret 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 ravinelandskapet 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 ravinelandskapet, samt sammenhengende grøntstruktur i jordbrukslandskapet. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende terreng.

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

## 8. Kulturminner og kulturmiljø

### 8.1 Kulturminner og kulturmiljø
*(Pbl. §11-9 nr. 7)*

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

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

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

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

**Retningslinjer:**
Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.
Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal det opprinnelige eller eldre eksteriør-messige 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, skjerme 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 det 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 byggteknisk 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 hensynsonene 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 forurense 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 forurense 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 Sø-Kringler (H570_8)
9 Kringlerdalen (H570_9)
10 Skjennum (H570_10)
11 Bjørke (H570_11)
12 Nannestadvegen fra Betania til Betel (H570_12)
13 Maura; Vålaugsvegen – fra Solheimkrysset til Morud (H570_13)
14 Gamle Hadelandsvegen (Totner/Åmot) og Buråslia (H570_14)
15 Stensgård (H570_15)

16 Moreppen (H570_16)

### 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 flyplasstilknyttet 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 $m^2$, 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 områdets bruk som idretts- og rekreasjonsområde. Ivaretakelse av jordressurser må vurderes spesielt.

# Kulturminnerapport

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3238 151/29 | | |
| **Utskriftsdato** | 21.07.2026 | **Antall datasett** | 4 |

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

## 0 Berørte datasett

Ingen datasett

## 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger

Innsender iht. følgebrev/-
Innsender ikke oppgitt:
964 950 208
org.nr./fødselsnr.

# Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

| Innsenders navn (rekvirent): | |
|---|---|
| Bjørkåsen Eiendom AS | |
| Adresse: | |
| Finstadhagan 7 | |
| Postnummer: | Poststed: |
| 1930 | AURSKOG |
| Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr. |
| 989888633 | |

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 343317 Tinglyst: 22.03.2021
STATENS KARTVERK

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

| Navn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| Bjørkåsen Eiendom AS | 989888633 |

**2. Eiendom (avgivers) [3]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 3036 | NANNESTAD | 151 | 24 | | |

**3. Rettighetshaver** – fyll ut enten alternativ A eller B

A

**Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 3036 | NANNESTAD | 151 | 27 | | |
| 3036 | NANNESTAD | 151 | 28 | | |

B

**Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| | |

| Dato | Hjemmelshavers underskrift [5] |
|---|---|
| 2/3/21 | |

**4. Beskrivelse av rettigheten** [6]

Bnr. 27 og bnr. 28 har rett til tilkomst på opparbeidede veier V1 og V2 over bnr. 24 i tråd med reguleringsplanen for Bjørkeåsen, PlanID 07-01, og fram til offentlig vei.

Erklæringen kan slettes når veiene er overtatt av Nannestad kommune.

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

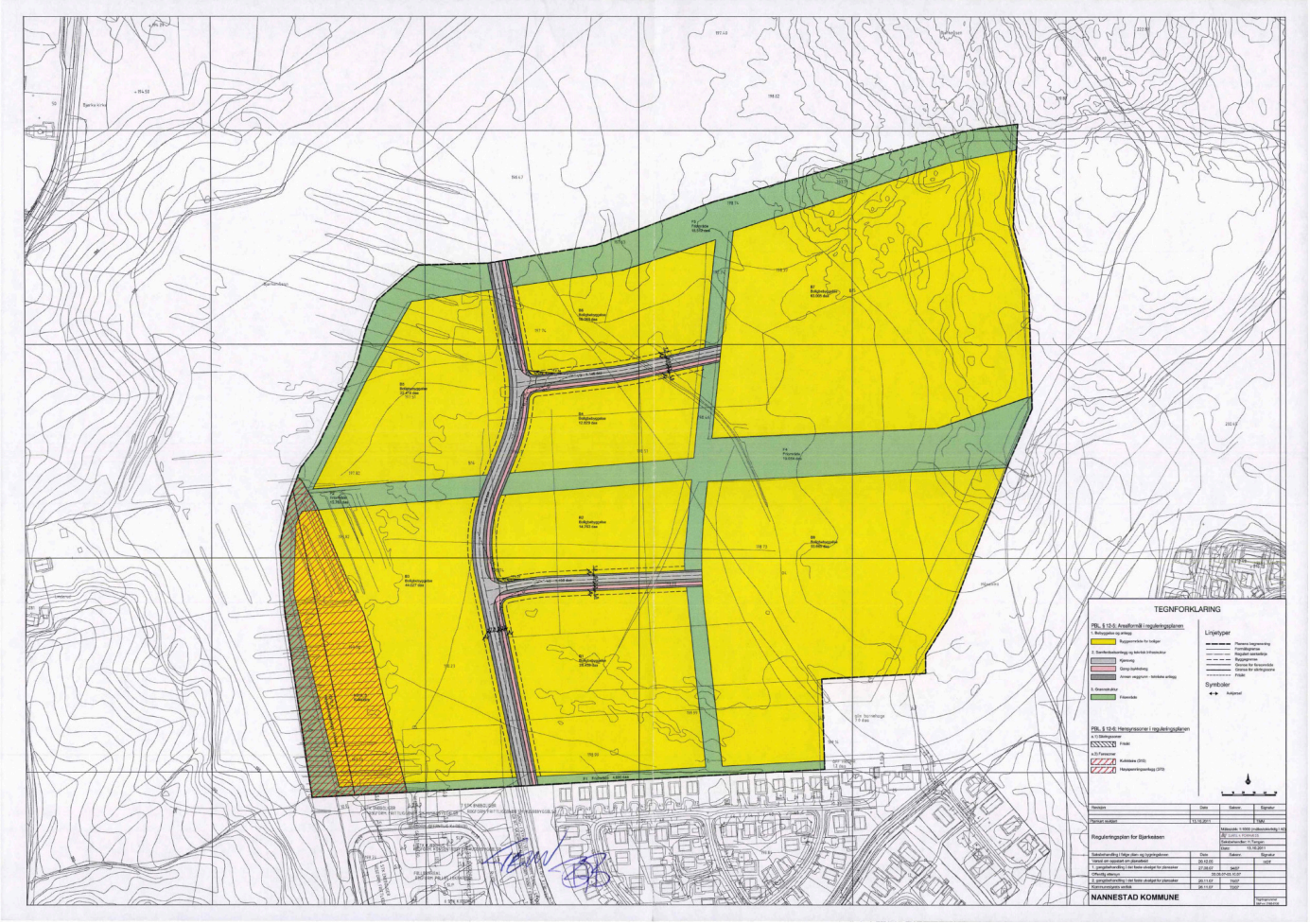
**5. Andre avtaler** (som ikke skal tinglyses) [7]

**6. Underskrifter**

| Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8] |
|---|---|
| Aurskog 2/3/21 | |

Noter:

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


TEGNFORKLARING
Linjetyper
Symboler
Reguleringsplan for Bjørkeåsen
NANNESTAD KOMMUNE

Innsender iht. følgebrev/~~innsender ikke oppgitt:~~
964 950 202 org.nr./fødselsnr. * orgnr. rettighetshaver

# Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

| Innsenders navn (rekvirent): | |
|---|---|
| Bjørkåsen Eiendom AS | |
| Adresse: | |
| Finstadhagan 7 | |
| Postnummer: | Poststed: |
| 1930 | AURSKOG |
| Fødselsnr./Org.nr. | Ref.nr. |
| 989888633 | |

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 343436 Tinglyst: 22.03.2021
STATENS KARTVERK

**1. Hjemmelshaver (avgiver)**

| Navn | Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|
| Bjørkåsen Eiendom AS | 989888633 |

**2. Eiendom (avgivers) [3]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|
| 3036 | NANNESTAD | 151 | 24 | | |
| 3036 | NANNESTAD | 151 | 27 | | |
| 3036 | NANNESTAD | 151 | 28 | | |

**3. Rettighetshaver** – fyll ut enten alternativ A eller B

A

**Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]**

| Kommunenr. | Kommunenavn | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|---|

B

**Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)**

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) |
|---|---|

| Dato | Hjemmelshavers underskrift [5] |
|---|---|
| 2/3/21 | |

**4. Beskrivelse av rettigheten** [6]

Nannestad kommune har rett til å ha offentlige vann- og avløpsledninger på gnr. 151 bnr. 27 og 28 i tråd med vedlagte kart, og på gnr. 151 bnr. 24 fram til eiendommene. Rettigheten omfatter rett til tilkomst for drift, vedlikehold og fornyelse. Det kan ikke bygges nærmere VA-ledningene enn kommunens VA-norm tilsier uten særskilt samtykke fra Nannestad kommune. *

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

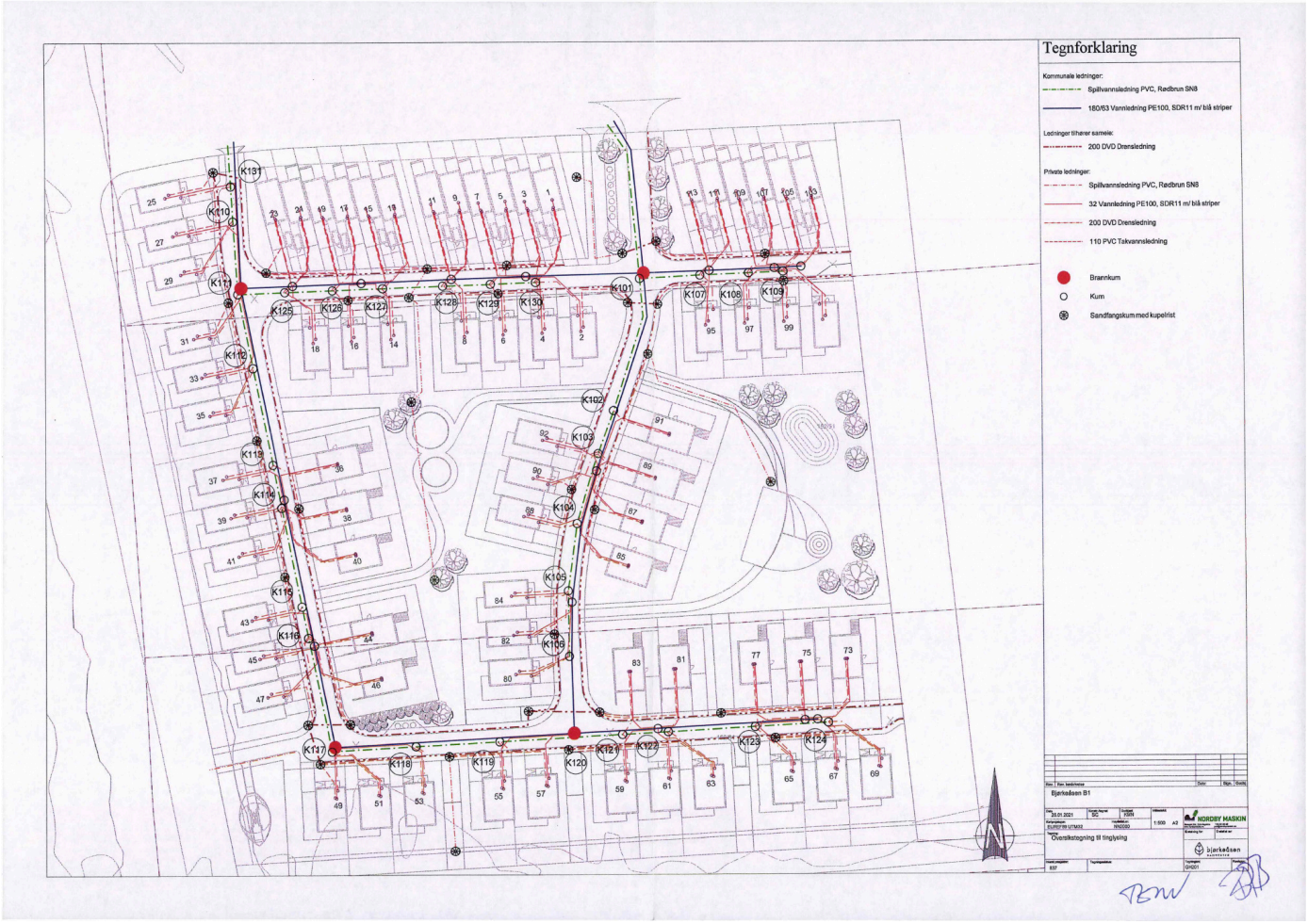
**5. Andre avtaler** (som ikke skal tinglyses) [7]

**6. Underskrifter**

| Sted og dato | Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8] |
|---|---|
| Aurskog 2/3/21 | |

Noter:

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


Tegnforklaring
Kommunale ledninger:
Spillvannsledning PVC, Rødbrun SN8
180/63 Vannledning PE100, SDR11 m/ blå striper
Ledninger tilhører sameie:
200 DVD Drensledning
Private ledninger:
Spillvannsledning PVC, Rødbrun SN8
32 Vannledning PE100, SDR11 m/ blå striper
200 DVD Drensledning
110 PVC Takvannsledning
Brønnkum
Kum
Sandfangskum med kupelrist
Bjørkeåsen B1
Oversiktstegning til tinglysing
NORDBY MASKIN
Bjørkeåsen

Doknr: 416086 Tinglyst: 12.04.2021
STATENS KARTVERK

**ERKLÆRING OM PLIKTIG MEDLEMSKAP I VELFORENING**

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

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

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

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

Sted/dato:
Ajaskog 2/3/21

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

Sted/dato:
Ajaskog 2/3-21

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

# OVERENSKOMST
# OM
# RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV LAVSPENNINGS KABELANLEGG OG HØYSPENNINGS KABELANLEGG
# (STEDSEVARIG RETT)

Mellom

**Elvia AS** (nedenfor kalt Netteier) og **Bjørkåsen Eiendom AS** (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av gnr. 151 bnr. 24 i Nannestad kommune,
er det inngått slik overenskomst om rettigheter og plikter ved bygging, drift og vedlikehold av et kabelanlegg (nedenfor benevnt Kabelanlegg) med driftsspenning på lavspennings og/eller høyspenningsnivå.

Eiendommens adresse er:
Kabelanleggets plassering på eiendommen er vist på vedlagte kart datert 21.04.2021.
Trasélengde ca ……60 m…… over eiendommen
Trasébredde ca ……1,0 m…
Grøftedybde ca ……0,6 – 1,0 m…

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

## 1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett (stedsevarig rett) til drift, vedlikehold og fornyelse av kabler i traséen på eiendommen. Ved bygging av Kabelanlegget skal partene i fellesskap bli enige om trasévalg.

### 1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal ha rett til uhindret adgang til Kabelanlegget. Grunneier skal, om mulig, varsles på forhånd om slike arbeider på Kabelanlegget.

Netteier er ansvarlig for å rette opp eventuelle skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel.

### 1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

### 1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygging, beplantning eller oppfylling av masse på eller nær ved Kabelanlegget, som kan være til skade eller til hinder for vedlikehold av kabelanlegget.



Doknr: 708721 Tinglyst: 14.06.2021
STATENS KARTVERK

## 2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 2.1 Flytting av Kabelanlegget

Dersom Grunneier ønsker Kabelanlegget flyttet, kan han kreve at Netteier gjennomfører slik flytting innenfor Grunneiers eiendom. Netteier plikter å etterkomme kravet såfremt flyttingen er praktisk mulig å gjennomføre. Det må angis saklig grunn til flytting (for eksempel bygging av garasje, tilbygg, støttemurer). Partene skal i fellesskap bli enige om en annen egnet kabeltrasé på eiendommen. Grunneier må selv bekoste flyttingen av anlegget.

2.2 Dersom Netteiers behov for Kabelanlegget faller bort, skal Grunneier informeres om dette.

### 2.3 Arbeid nær Kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører Kabelanlegget f.eks. ved bygningstekniske endringer, sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer m.v.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget. Kostnader Netteier har ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til kabelanlegget, bæres av Netteier.

## 3 ERSTATNING

### 3.1 Netteiers erstatningsplikt

Til erstatning for klausulering av (stedsevarig rett) og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for rett til bruk av eventuelle adkomstveier, samt avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales ikke.

### 3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til i denne overenskomsten, utbedres eller erstattes etter særskilt avtale. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

## 4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

### 4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

### 4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

### 4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal, dersom Grunneier finner dette nødvendig, varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstilling.

## 5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

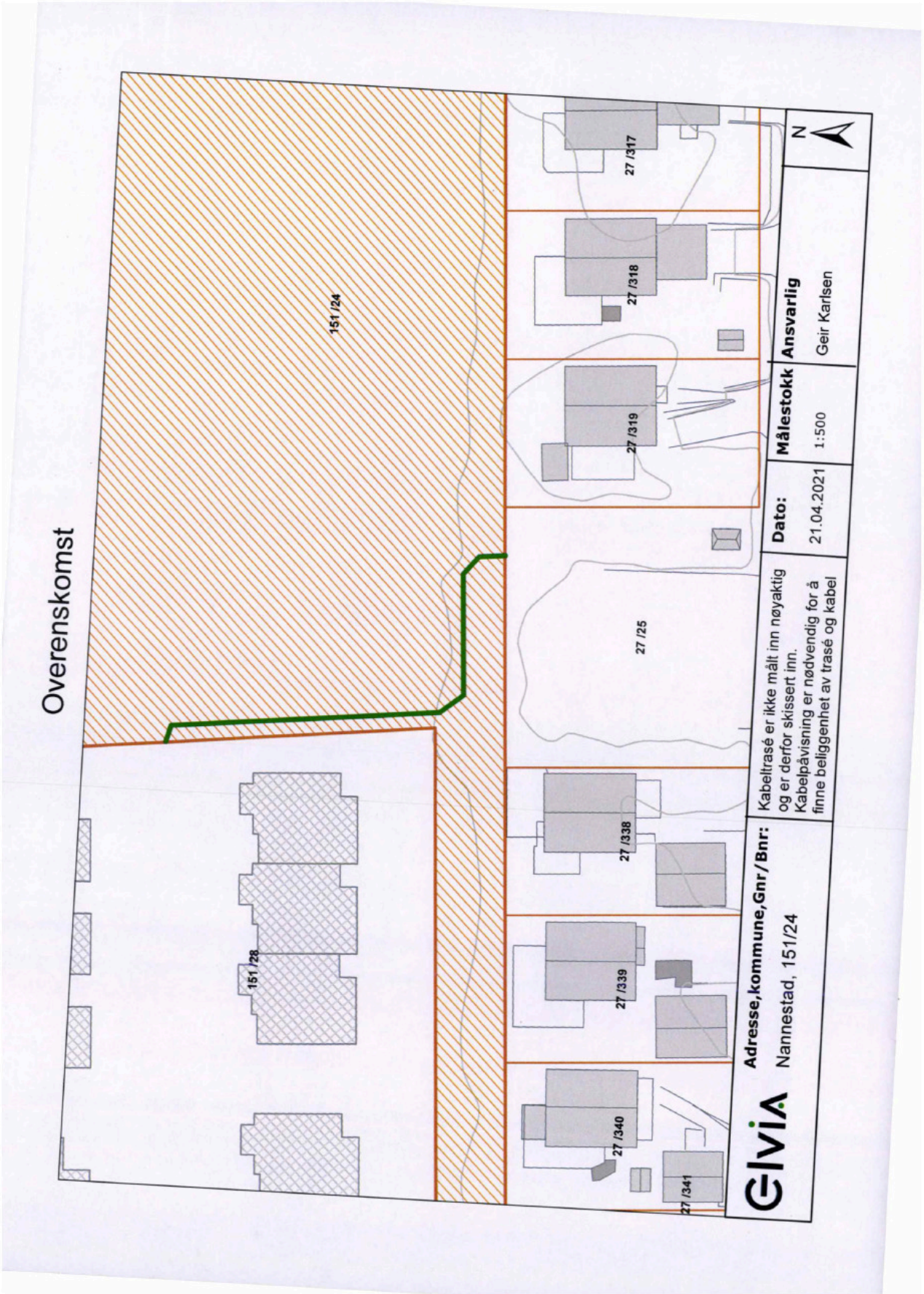
Denne avtale er utstedt i 3 – tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder sitt eksemplar, når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sted: | | Dato: | |

| | |
|---|---|
| Grunneier1 signatur: | |
| (Blokkbokst.): | |
| Org.nr./ personnr.: | 989888633 |
| | |
| Grunneier 2 signatur: | |
| (Blokkbokst.): | |
| Org.nr./ personnr.: | 989888633 |
| | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Sted: | Oslo | Dato: | 22.04.21 |

| | |
|---|---|
| **Elvia AS**<br>**NO 980 489 698 MVA** | |
| Leder signatur: | |
| (Blokkbokst.): | LINE FISKUM HEXEBERG |
| Saksbeh., signatur: | |
| (Blokkbokst.): | GEIR KARLSEN |


Overenskomst
151/24
151/28
27/317
27/318
27/319
27/25
27/338
27/339
27/340
27/341
N
Elvia
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Nannestad, 151/24
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
21.04.2021
Målestokk
1:500
Ansvarlig
Geir Karlsen

Retur:
Elvia AS avd. Oslo
v/Rettigheter
Postboks 734 Skøyen
0214 OSLO

Org.nr: 980 579 883

Doknr: 1337313 Tinglyst: 26.10.2021
STATENS KARTVERK

# OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED OPPFØRING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV FRITTLIGGENDE NETTSTASJON (prefabrikkert kiosk)

**(STEDSEVARIG RETT)**

Mellom

**Elvia AS**
(nedenfor kalt Netteier)

og

Bjørkåsen Eiendom AS
(nedenfor kalt Grunneier)

som Grunneier og hjemmelshaver av gnr. 151 og bnr. 24 i Nannestad kommune, med eiendomsadresse: Bjørkemåsan
er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv for plassering av nettstasjon med transformator, tilhørende apparater og kabelanlegg/luftledningsnett
(nedenfor kalt anlegget).

Plassering av anlegget på eiendommen er vist på vedlagt kart datert 24.08.2021
Nettstasjon nr.: M0072

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

## 1 NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier rett til bygging og evigvarende rett til plassering av nettstasjon og tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett over eiendommen som vist på vedlagte kart. Retten omfatter også rett til å drifte, vedlikeholde og fornye nettstasjon med tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett.

Netteier besørger oppføringen samt utfører og bekoster alt utvendig vedlikehold av nettstasjonen.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

### 1.2 Transport og ferdsel

Netteier har rett til nødvendig fremkomst over eiendommen for utøvelse av de i overenskomsten nevnte rettigheter.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport eller ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

### 1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde opp etter seg på anleggsstedet.

### 1.4 Byggeforbud og beplantning

Grunneier har ikke rett til oppføring av noen form for bebyggelse, beplantning eller oppfylling av masse som kan være til skade eller til hinder for drift og vedlikehold av nettstasjonen med tilhørende kabelanlegg. Grunneier må innhente skriftlig tillatelse av Netteier for å iverksette byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 5 meter. Dette for at nødvendige forskriftsmessige tiltak kan iverksettes før bygging påbegynnes. Det tillates derimot ikke byggetiltak nærmere nettstasjonen enn 1,5 meter.

## 2 GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

### 2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengningsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak med tanke på anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak med tanke på anlegget, bæres av Netteier.

### 2.2 Flytting av nettstasjon/kabelanlegg

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjonen faller bort, skal Netteier fjerne nettstasjonen og planere og istandsette terrenget. Omkostningene med dette bæres av Netteier.

## 3 ERSTATNING

### 3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i grunnen, for Grunneiers ulemper og tap av ethvert slag, for rett til bruk av eksisterende veier, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne overenskomst, utbetales ikke.

### 3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

## 4 ALMINNELIGE BESTEMMELSER

### 4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.

Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

### 4.2 Tinglysning

Grunneier samtykker i at denne overenskomsten kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan kun skje ved samtykke fra Netteier.

## 5 SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

Ingen særskilte avtalebestemmelser er avtalt.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

| Sted: | Arendal | Dato: | 14.9-21 |
|---|---|---|---|

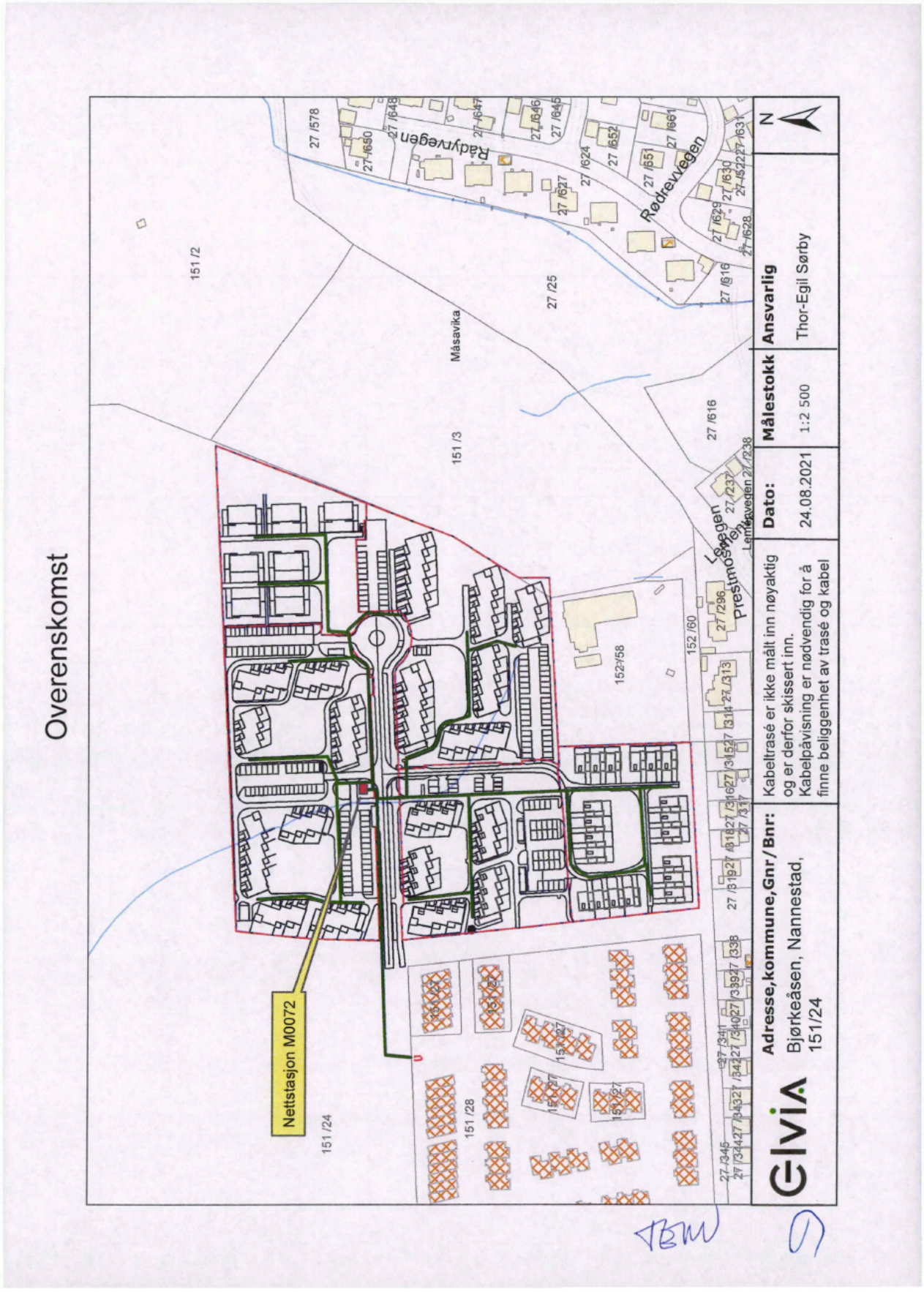
| | |
|---|---|
| Grunneier1 signatur: | |
| (Blokkbokst.): | MORTEN BAKKE |
| Foretaksnr./ personnr.: | 989 888 633 |
| | |
| Grunneier 2 signatur: | |
| (Blokkbokst.): | TOR ELVIND VIK |
| Foretaksnr./ personnr.: | 989 888 633 |
| | |
| Gr.eier3 signatur: | |
| (Blokkbokst.): | |
| Foretaksnr./ personnr.: | |

| Sted: | Oslo | Dato: | 13/10-21 |
|---|---|---|---|

**Elvia AS**

**NO 980 489 698 MVA**

| | |
|---|---|
| Leder signatur: | |
| (Blokkbokst.): | SIMON ÅRDAL AARSETH |
| | |
| | |
| Saksbeh., signatur: | |
| (Blokkbokst.): | THOR-EGIL SØRBY |
| | |


Overenskomst
Nettstasjon M0072
Måsavika
Rødrevvegen
Raddyrvegen
Prestmosen
Legegen
Adresse,kommune,Gnr/Bnr:
Bjørkeåsen, Nannestad,
151/24
Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Dato:
24.08.2021
Målestokk
1:2 500
Ansvarlig
Thor-Egil Sørby
N

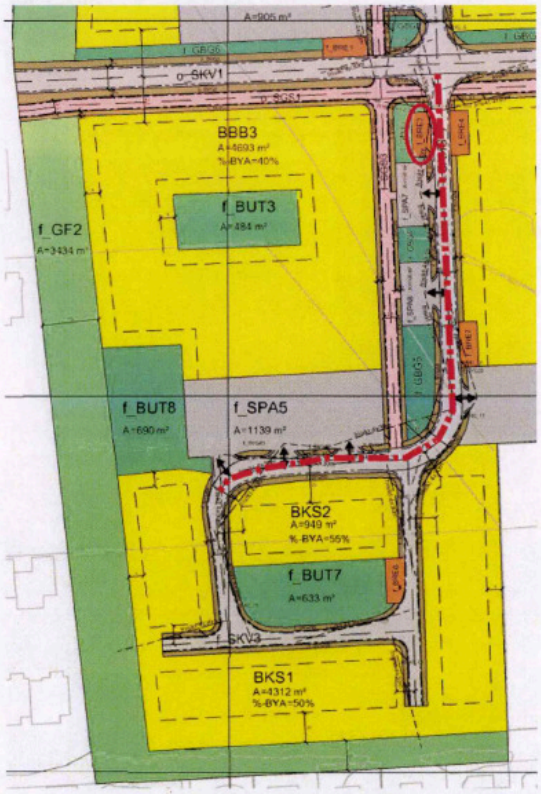
Rekvirent iht. følgebrev/~~rekvirent ikke~~ oppgitt:
964950202
org.nr./fødselsnr.

**Retur:**
Retur: Trysilhus Akershus AS
Postboks 323, Bragernes
3001 Drammen

org. nr. 984 133 618

# ERKLÆRING OM ADKOMST OG BRUKSRETT FOR FELLES ADKOMST OG RENOVASJONSANLEGG, SAMT FELLES VEDLIKEHOLDS- OG DRIFTSANSVAR

Erklæringen gjelder felles adkomstvei og renovasjonsanlegg på gbnr. 151/29 i samsvar med detaljregulering Bjørkeåsen B8 Plan ID 3036_19-11og for område markert på utsnitt av reguleringsplan nedenfor:




Doknr: 880667 Tinglyst: 11.08.2022
STATENS KARTVERK

På gnr. 151 bnr. 29 etableres felles adkomstvei (f_SKV2) som betjener trafikk til boliger som ligger på gbnr. 151/29(BBB3), 151/31(BKS1 og 2)

Adkomstveien opparbeides på gbnr.151/29. Bruksrett/veirett for denne veien skal sikres ved denne erklæring for alle som til enhver tid eier seksjoner/boenheter oppført på gbnr. 151/31.

På gnr. 151. bnr. 29 etableres felles renovasjonsanlegg som betjener de som til enhver tid eier boliger beliggende på gbnr. 151/29. Glass og metallbeholder skal også benyttes av de som til enhver tid eier seksjoner/boenheter på gnr. 151 og bnr. 31.

Adkomst og bruksrett for alle som skal benytte renovasjonsanlegget skal sikres ved denne erklæring for de som til enhver tid eier boenheter oppført på gbnr.151/31

**1. Rettighet til adkomst og bruk av felles renovasjonsanlegg**

De som til enhver tid eier boliger eiendommen gnr. 151 bnr. 31 i Nannestad kommune har adkomst og bruksrett til renovasjonsanlegget, begrenset til beholder for glass og metall på gnr.151 bnr. 29

**2. Rettighet til bruk av felles adkomstvei**

De som til enhver tid eier boliger på eiendommen gbnr. 151/31 i Nannestad kommune har bruksrett til adkomstvei opparbeidet på gnr. 151 bnr. 29.

**3. Andre avtaler**

**a) Felles opparbeidelse, vedlikehold og drift av adkomstvei**

Utgifter til opparbeidelse, drift og vedlikehold av felles adkomstvei på gnr. 151 bnr. 29 skal fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall seksjoner de enkelte eiendommen har bruksrett for. Til grunn for antatt fordelingsnøkkel adkomstvei er lagt det totale antall 30+20+30= totalt 80 boenheter på de angjeldende eiendommer slik:

Gnr.151 bnr. 29 svarer for 30/80 deler av kostnader
Gnr.151 bnr. 31 svarer for 20/80 deler av kostnader

**b) Felles opparbeidelse, vedlikehold og drift av renovasjonsanlegg**

Utgifter til opparbeidelse, drift og vedlikehold av felles renovasjonsanlegg, herunder begrenset til beholder for glass og metall på gnr. 151 bnr. 29 skal fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall seksjoner de enkelte eiendommen har bruksrett for (30+20 = totalt 50)

Til grunn for fordelingsnøkkel renovasjonsanlegg er lagt det antall boenheter på de angjeldende eiendommer fordelt slik:

Gnr. 151 bnr. 29 svarer for 30/50 deler av kostnader
Gnr. 151 bnr. 31 svarer for 20/50 deler av kostnader

Denne erklæring skal tinglyses på de angjeldende eiendommer. Dersom de angjeldende eiendommer gnr. 151 bnr. 29 og gnr. 151 bnr. 31 seksjoneres skal erklæringen tinglyses på samtlige seksjoner ved seksjonering, samtidig som styret og årsmøtet i eierseksjonssameiene anses bundet av denne erklæring.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr. 151 bnr. 29 i Nannestad kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshavere til de 3 eiendommene gnr. 151 bnr. 29,31 og xx.

Drammen 13.06..... 2022

Hjemmelshaver til gnr. 151 bnr. 29
Trysilhus Akershus AS

Thøger Bjerkli-Rokke

Kjetil Jordanger

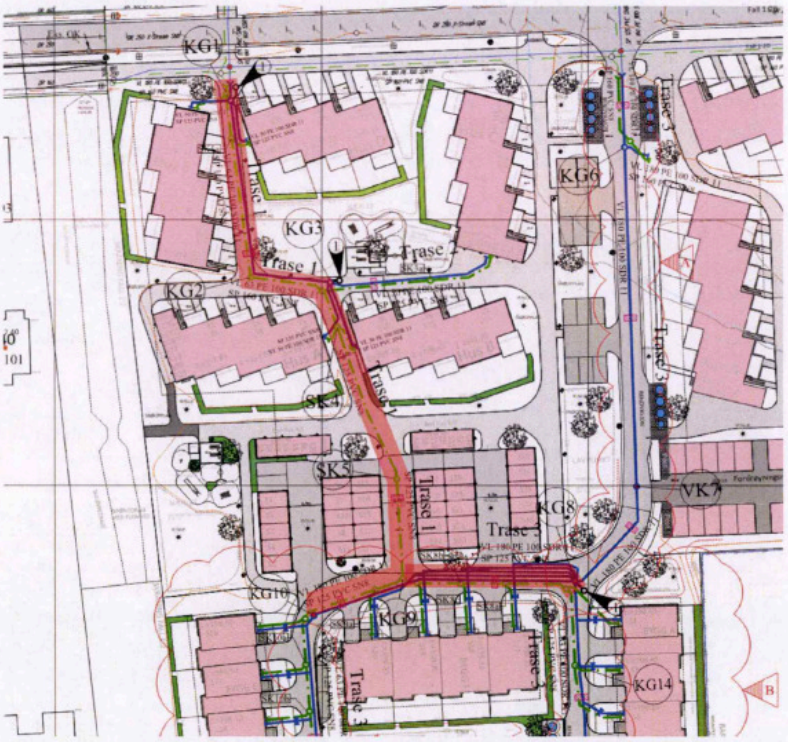
**Retur:**
Retur: Trysilhus Akershus AS
Postboks 323, Bragernes
3001 Drammen

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
org.nr./fødselsnr.

org. nr. 984 133 618

# ERKLÆRING OM RETTIGHETER FELLES VANN OG AVLØPSANLEGG SAMT FELLES VEDLIKEHOLDS- OG DRIFTSANSVAR

Erklæringen gjelder vann og avløpsanlegg på gbnr. 151/29 beliggende som markert i utsnitt av felles VA-plan nedenfor:




På gnr. 151 bnr. 29 etableres felles VA anlegg som også betjener boliger som ligger på gbnr. 151/31

Va anlegget opparbeides på gbnr.151/29. Rettigheter til anleggelse, bruk og drift/vedlikeholdsarbeider for va anlegget skal sikres ved denne erklæring for alle som til enhver tid eier seksjoner/boenheter oppført på gbnr. 151/31.

Rettigheter for alle som skal benytte VA-anlegget skal sikres ved denne erklæring for de som til enhver tid eier boenheter oppført på gbnr.151/31

1. **Rettighet til adkomst og bruk av felles VA-anlegg**

De som til enhver tid eier boliger eiendommen gnr. 151 bnr. 31 i Nannestad kommune har rettighet til anleggelse, bruk, inspeksjon og nødvendige drift/vedlikeholdsarbeider for VA-anlegget på gnr.151 bnr. 29

Doknr: 880683 Tinglyst: 11.08.2022
STATENS KARTVERK

**2. Andre avtaler**

**a) Vedlikehold, drift og utbedringer av felles VA-anlegg**

Utgifter til opparbeidelse, drift og vedlikehold av den delen av VA-anlegget som betjener både gnr. 151 bnr. 29 og gnr.151 bnr. 31 skal fordeles etter fordelingsnøkkel fastsatt i forhold til antall seksjoner de enkelte eiendommen har bruksrett for. Til grunn for antatt fordelingsnøkkel VA-anlegg er lagt det totale antall 30+20= totalt 50 boenheter på de angjeldende eiendommer slik:

Gnr.151 bnr. 29 svarer for 30/50 deler av kostnader
Gnr.151 bnr. 31 svarer for 20/50 deler av kostnader

Denne erklæring skal tinglyses på de angjeldende eiendommer. Dersom de angjeldende eiendommer gnr. 151 bnr. 29 og gnr. 151 bnr. 31 seksjoneres skal erklæringen tinglyses på samtlige seksjoner ved seksjonering, samtidig som styret og årsmøtet i eierseksjonssameiene anses bundet av denne erklæring.

Denne erklæring skal tinglyses som en heftelse på gnr. 151 bnr. 29 i Nannestad kommune og kan ikke slettes uten samtykke fra hjemmelshavere til de 3 eiendommene gnr. 151 bnr. 29 og 31.

Drammen 13.06.... 2022

Hjemmelshaver til gnr. 151 bnr. 29
Trysilhus Akershus AS

Thøger Bjerkli-Rokke

Kjetil Jordanger

Rekvirent iht. følgebrev/-
Rekvirent ikke oppgitt
org.nr./fødselsnr.: 964950202

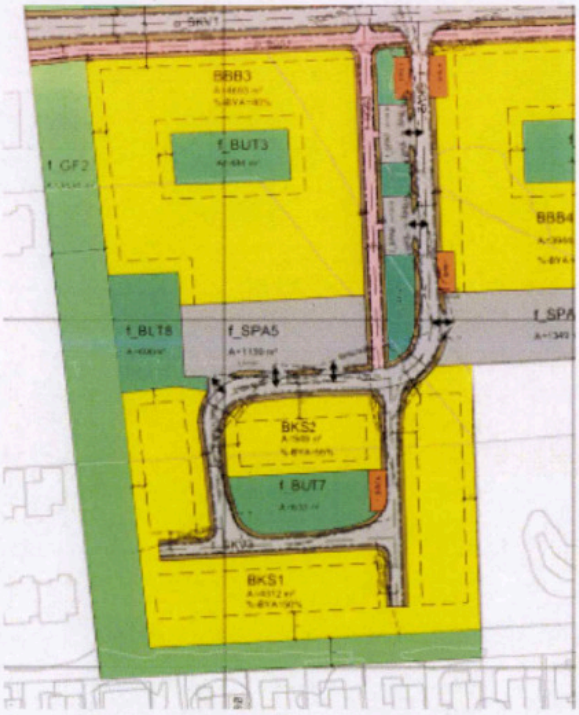
**Retur:**
Retur: Trysilhus Akershus AS
Postboks 323, Bragernes
3001 Drammen

org. nr. 984 133 618

# ERKLÆRING OM ADKOMST OG BRUKSRETT FOR LEKEPLASS

Nåværende og fremtidige eiere og hjemmelshavere til eiendommen gnr.151 bnr. 29 i Nannestad kommune i Viken gir med dette

Gnr 151 bnr. 31 i Nannestad kommune i Viken
rett til gangadkomst over gnr.151 bnr.29, samt bruksrett til lekeplass f_BUT8 på gnr.151 bnr.29. Gangadkomst og lekeplass er vist på vedlagt kartutsnitt.




Doknr: 880694 Tinglyst: 11.08.2022
STATENS KARTVERK

Denne erklæringen skal tinglyses som en heftelse på gnr.151 bnr. 29 i Nannestad kommune i Viken og kan ikke slettes uten samtykke fra disse.

Drammen 13.06 2022

Hjemmelshaver til gnr.151 bnr. 29

Trysilhus Akershus AS

Thøger Bjerkli-Rokke

Kjetil Jordanger

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/962984/200
Attesteringstidspunkt 2026-08-13 13:35

# Melding til tinglysing

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

Løpenummer for forretning: 613660981
Vedlegg: Ja

## Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn | Adresse |
|---|---|---|
| 964950202 | NANNESTAD KOMMUNE | Postboks 3, 2031 NANNESTAD |

## Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn | Bruksenhe | Adresse |
|---|---|---|---|
| 984133618 | TRYSILHUS AKERSHUS AS | | Postboks 323 Bragernes, 3001 DRAMMEN |

## Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr | Gnr | Bnr |
|---|---|---|
| 3036 | 151 | 29 |

## Nye seksjoner

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 1 | 70 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 2 | 70 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 3 | 70 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 4 | 107 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 5 | 112 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 6 | 112 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 7 | 92 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 8 | 70 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 9 | 70 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 10 | 129 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 11 | 112 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 12 | 112 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 13 | 70 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 14 | 70 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 15 | 70 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 16 | 112 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 17 | 112 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 18 | 107 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 19 | 70 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Ja |

Doknr: 962984 Tinglyst: 31.08.2022
STATENS KARTVERK

25.08.2022 14:08

# Melding til tinglysing

| Knr | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålskode | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 20 | 70 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 21 | 70 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 22 | 107 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 23 | 112 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 24 | 112 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 25 | 70 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 26 | 70 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 27 | 92 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Ja |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 28 | 112 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 29 | 112 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Nei |
| 3036 | 151 | 29 | 0 | 30 | 129 / 2793 | Boligseksjon | Ja | Nei |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

25.08.2022 14:08 Side 2 av 2

# Søknad om seksjonering

| Tinglysingsrekvirenten (kommunen) | | |
|---|---|---|
| Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket. | | |
| Kommunens navn | Kommunens adresse | Kontaktperson |
| NANNESTAD | P.B. 3, 2031 NANNESTAD | G. BUNDLI |

## 1. Opplysninger om innsenderen

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

| Navn | Fødselsnr./Org.nr. | E-postadresse | |
|---|---|---|---|
| Trysilhus Akershus AS | 984133618 | hege@trysilhus.no | |
| **Adresse** | **Postnummer** | **Poststed** | **Telefonnummer** |
| Postboks 323, Bragernes | 3001 | Drammen | 32215500 |

## 2. Opplysninger om eiendommen

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3036 | Nannestad | 151 | 29 | |

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

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) | Navn | Eierandel (oppgis som brøk) |
|---|---|---|
| 984133618 | Trysilhus Akershus AS | 1/1 |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

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

| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | B | 70 | BG | 13 | B | 70 | BG | 25 | B | 70 | BG | 37 | | | | 49 | | | |
| 2 | B | 70 | BG | 14 | B | 70 | BG | 26 | B | 70 | BG | 38 | | | | 50 | | | |
| 3 | B | 70 | BG | 15 | B | 70 | BG | 27 | B | 92 | BG | 39 | | | | 51 | | | |
| 4 | B | 107 | B | 16 | B | 112 | B | 28 | B | 112 | B | 40 | | | | 52 | | | |
| 5 | B | 112 | B | 17 | B | 112 | B | 29 | B | 112 | B | 41 | | | | 53 | | | |
| 6 | B | 112 | B | 18 | B | 107 | B | 30 | B | 129 | B | 42 | | | | 54 | | | |
| 7 | B | 92 | BG | 19 | B | 70 | BG | 31 | | | | 43 | | | | 55 | | | |
| 8 | B | 70 | BG | 20 | B | 70 | BG | 32 | | | | 44 | | | | 56 | | | |
| 9 | B | 70 | BG | 21 | B | 70 | BG | 33 | | | | 45 | | | | 57 | | | |
| 10 | B | 129 | B | 22 | B | 107 | B | 34 | | | | 46 | | | | 58 | | | |
| 11 | B | 112 | B | 23 | B | 112 | B | 35 | | | | 47 | | | | 59 | | | |
| 12 | B | 112 | B | 24 | B | 112 | B | 36 | | | | 48 | | | | 60 | | | |
| Sum tellere: | | 2793 | | | | Nevner = | | 2793 | | | | | | | | | | | |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 12/4-22 | Thorger Bjerli-Rolla |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

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

## 6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

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

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

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 12/4-22 | Thuge Bøhl-Pettersen |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

## 8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Sameiets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameieandeler ved seksjonering» vedlegges.

## 9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

## 10. Underskrifter

| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
|---|---|---|
| Drammen, 12/11-22 | X Thøger Bjerkli-Rokke | Trysilhus Akershus AS v/Kjetil Jordanger og Thøger Bjerkli-Rokke |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| | X | |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |
| Sted og dato | Hjemmelshavers underskrift | Gjenta navn med blokkbokstaver |

## 11. Kommunens saksbehandling

a) ☒ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

## 12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

| Kommunenr. | Kommunens navn | Gårdsnr. | Bruksnr. | Festenr. |
|---|---|---|---|---|
| 3036 | NANNESTAD | 151 | 29 | |

| Dato | Underskrift | Stempel |
|---|---|---|
| 25/8-22 | Gunn Bundli | 3036 Nannestad kommune<br>Teiealleen 31<br>2030 Nannestad<br>Org.nr. 964950202 |

| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 12/11-22 | Thøger Bjerkli-Rokke |

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

Side 3 av 4

## 4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

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

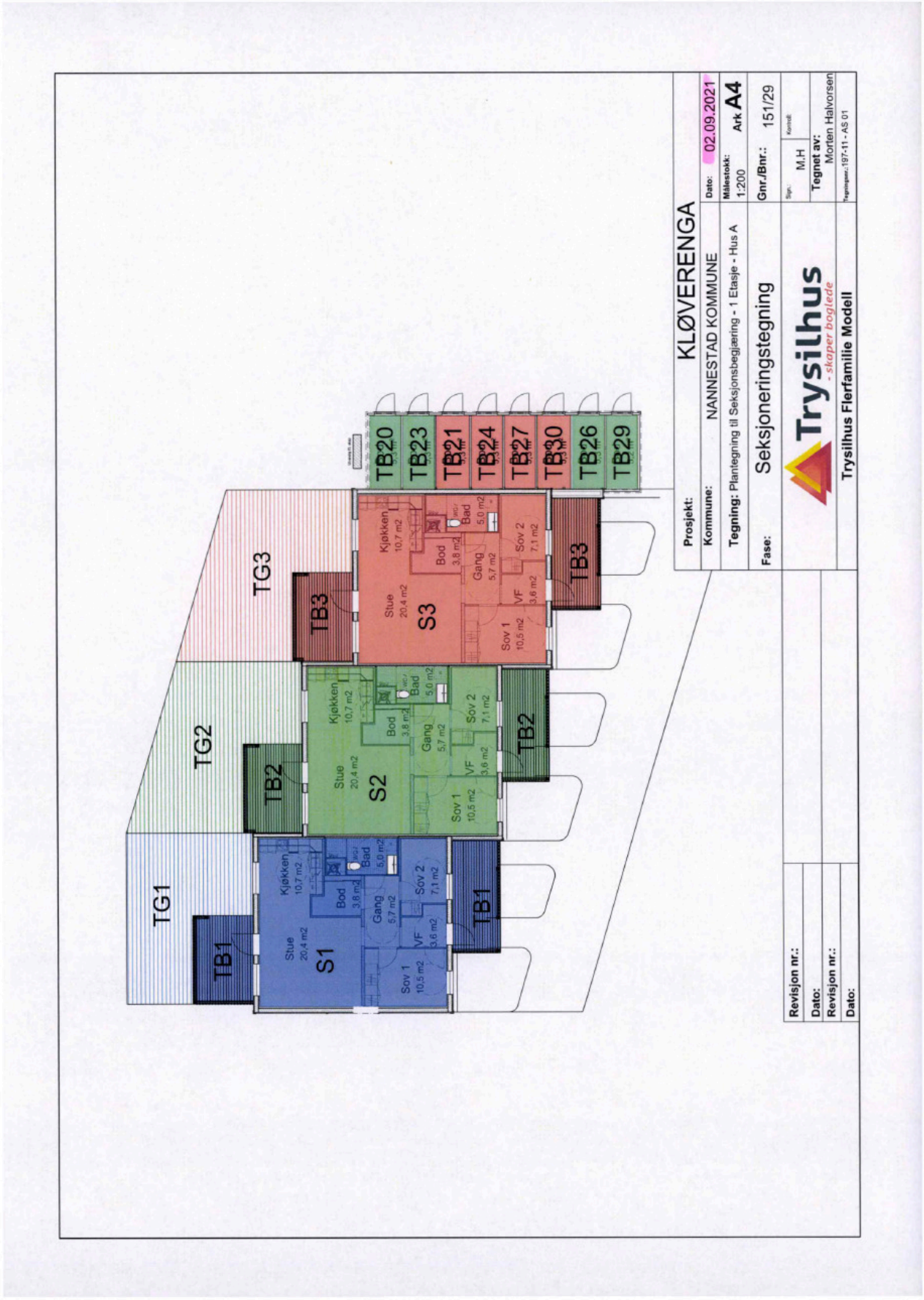
| S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal | S.nr | For-mål | Brøk (teller) | Tilleggs-areal |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 61 | | | | 85 | | | | 109 | | | | 133 | | | | 157 | | | |
| 62 | | | | 86 | | | | 110 | | | | 134 | | | | 158 | | | |
| 63 | | | | 87 | | | | 111 | | | | 135 | | | | 159 | | | |
| 64 | | | | 88 | | | | 112 | | | | 136 | | | | 160 | | | |
| 65 | | | | 89 | | | | 113 | | | | 137 | | | | 161 | | | |
| 66 | | | | 90 | | | | 114 | | | | 138 | | | | 162 | | | |
| 67 | | | | 91 | | | | 115 | | | | 139 | | | | 163 | | | |
| 68 | | | | 92 | | | | 116 | | | | 140 | | | | 164 | | | |
| 69 | | | | 93 | | | | 117 | | | | 141 | | | | 165 | | | |
| 70 | | | | 94 | | | | 118 | | | | 142 | | | | 166 | | | |
| 71 | | | | 95 | | | | 119 | | | | 143 | | | | 167 | | | |
| 72 | | | | 96 | | | | 120 | | | | 144 | | | | 168 | | | |
| 73 | | | | 97 | | | | 121 | | | | 145 | | | | 169 | | | |
| 74 | | | | 98 | | | | 122 | | | | 146 | | | | 170 | | | |
| 75 | | | | 99 | | | | 123 | | | | 147 | | | | 171 | | | |
| 76 | | | | 100 | | | | 124 | | | | 148 | | | | 172 | | | |
| 77 | | | | 101 | | | | 125 | | | | 149 | | | | 173 | | | |
| 78 | | | | 102 | | | | 126 | | | | 150 | | | | 174 | | | |
| 79 | | | | 103 | | | | 127 | | | | 151 | | | | 175 | | | |
| 80 | | | | 104 | | | | 128 | | | | 152 | | | | 176 | | | |
| 81 | | | | 105 | | | | 129 | | | | 153 | | | | 177 | | | |
| 82 | | | | 106 | | | | 130 | | | | 154 | | | | 178 | | | |
| 83 | | | | 107 | | | | 131 | | | | 155 | | | | 179 | | | |
| 84 | | | | 108 | | | | 132 | | | | 156 | | | | 180 | | | |
| Sum tellere: | | | | | | Nevner = | | | | | | | | | | | | | |

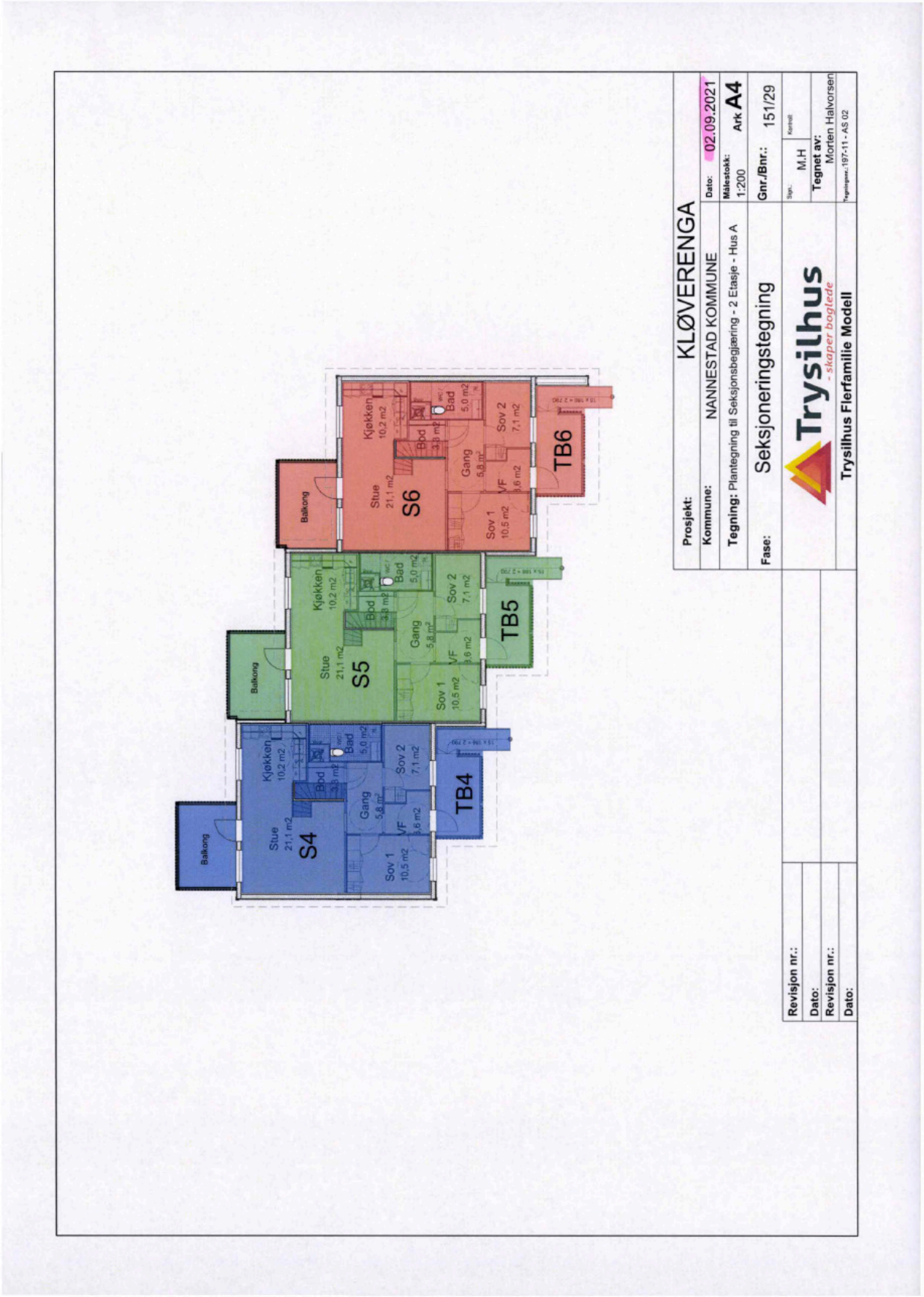
| Dato | Innsenderens underskrift |
|---|---|
| 12/4-22 | |

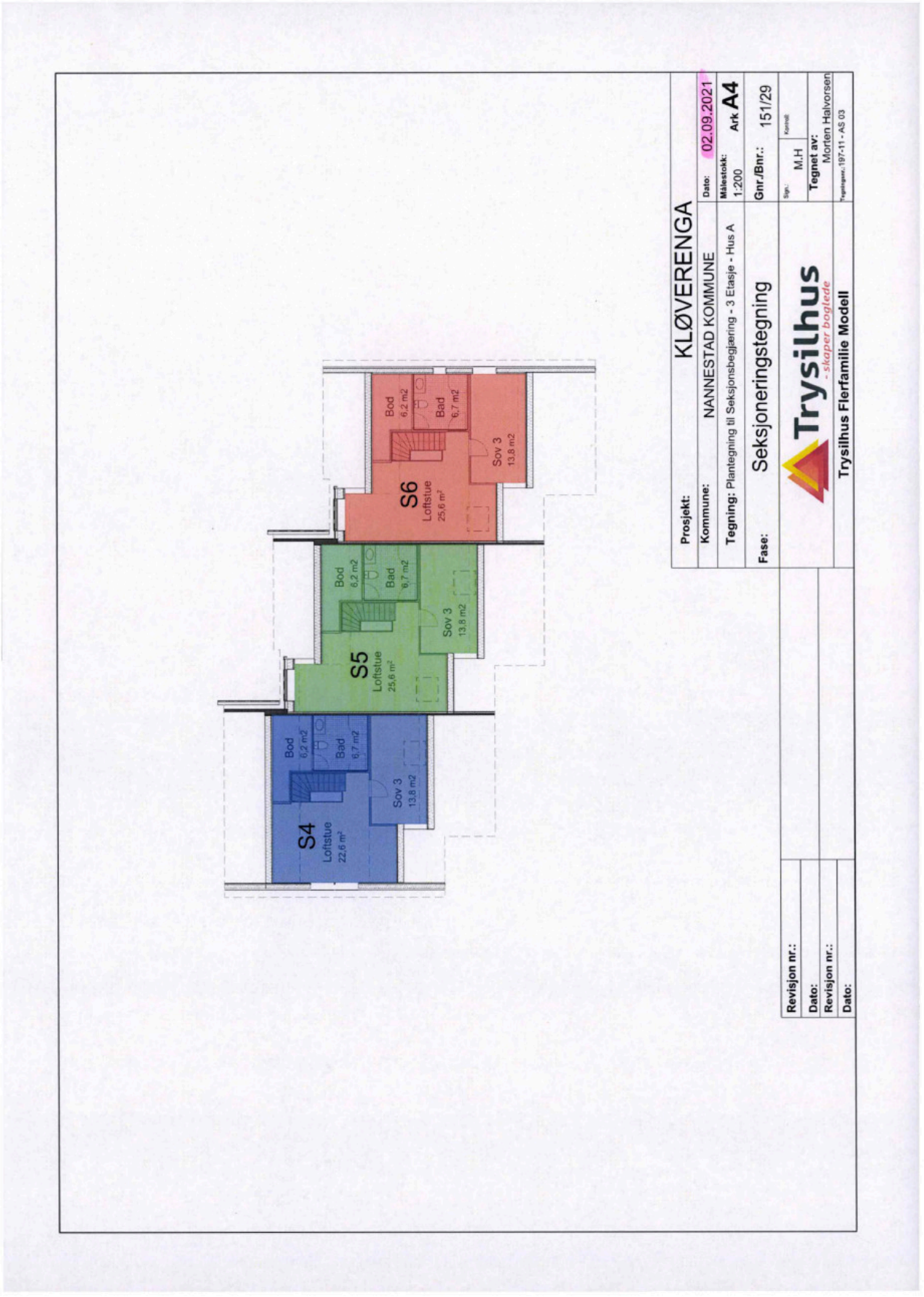
Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

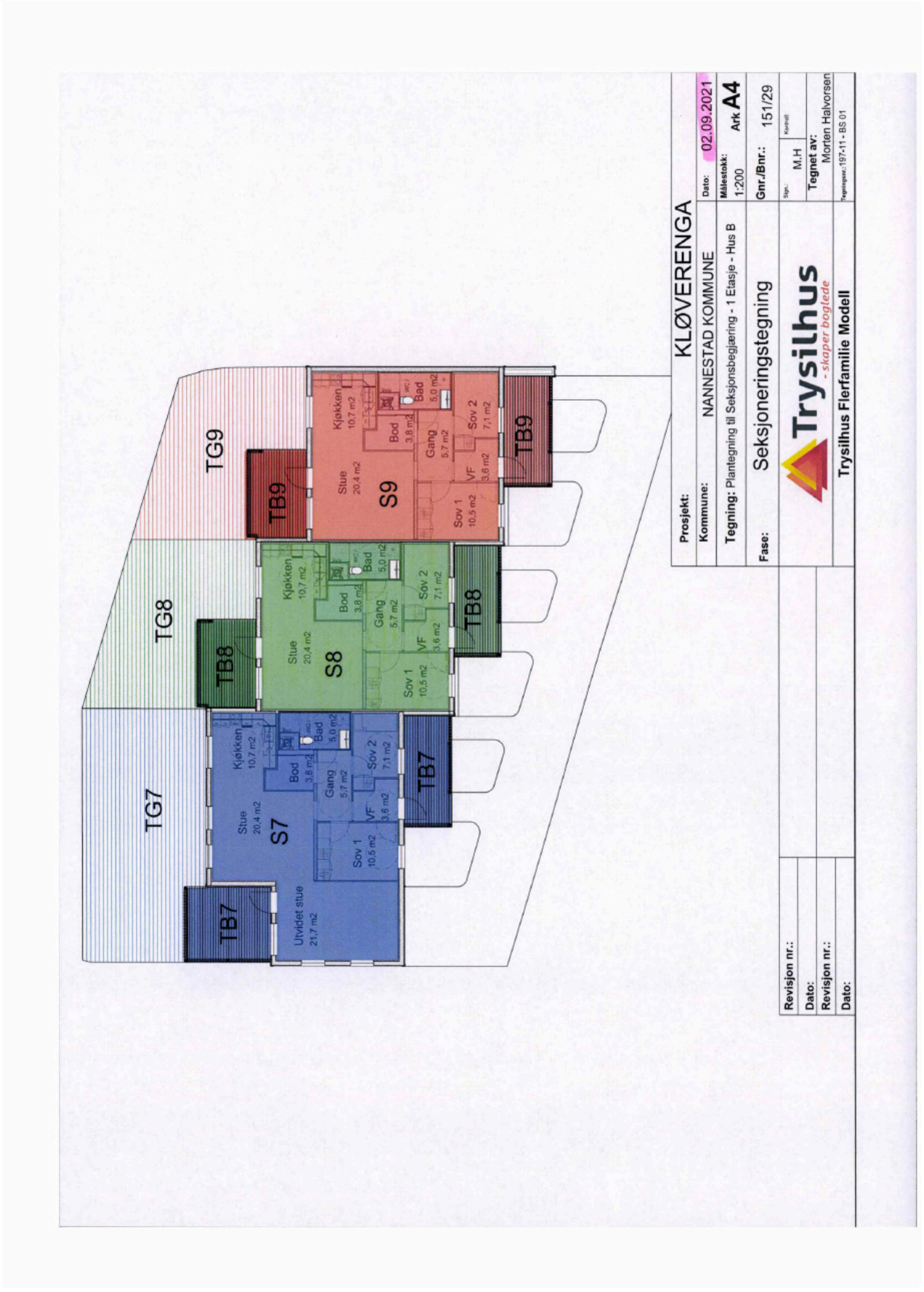
Side 4 av 4

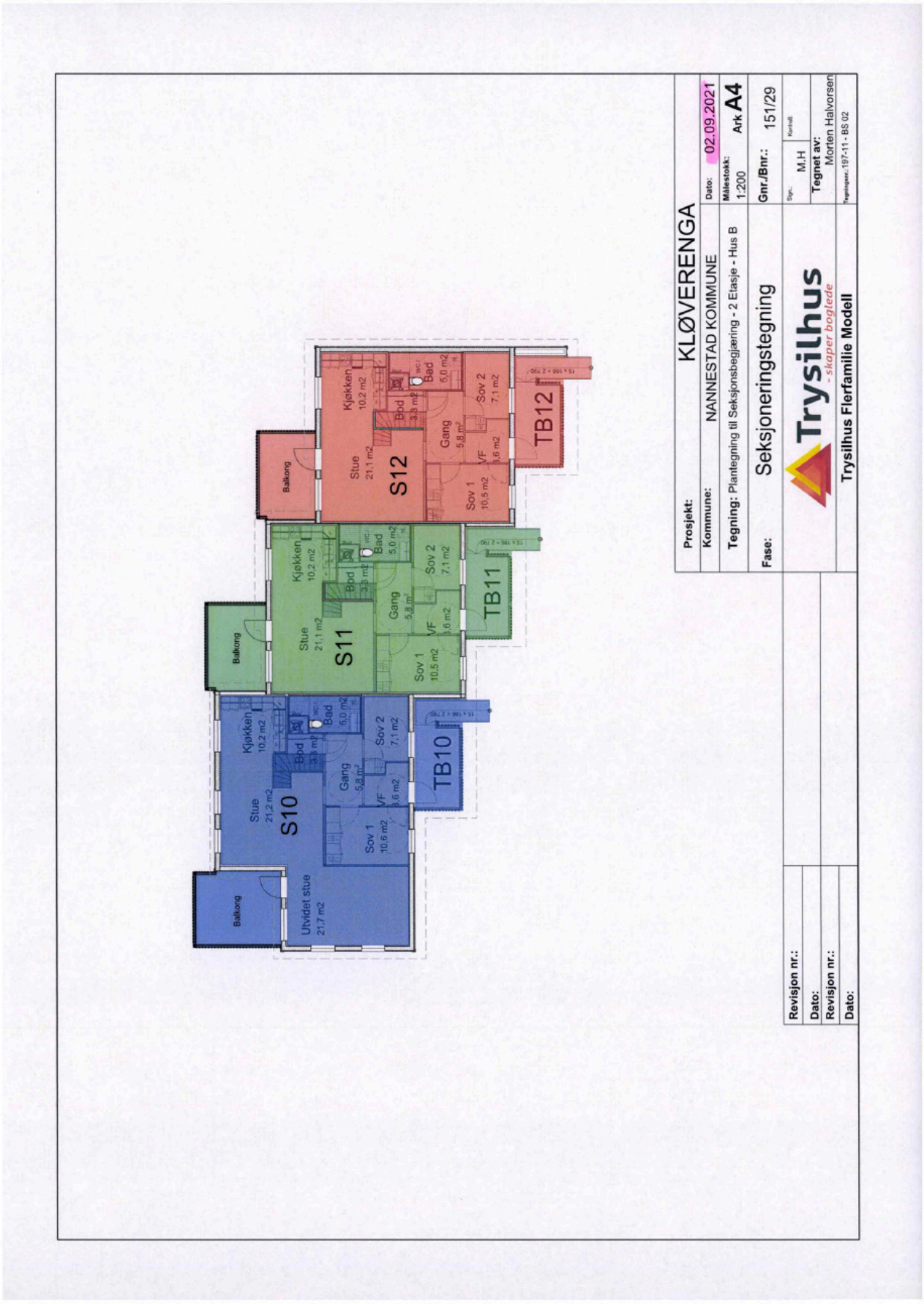

LOKALISERINGSFIGUR
TEGNFORKLARING
KLØVERENGA
Trysilhus
RENOVASJON
RENOVASJON
RENOVASJON
Hus A
HC
HC
P-Plass
Fellesareal
Hus C
Hus B
Hus D
Hus A
Hus E
151/29
Fellesareal
Fellesareal
Fellesareal

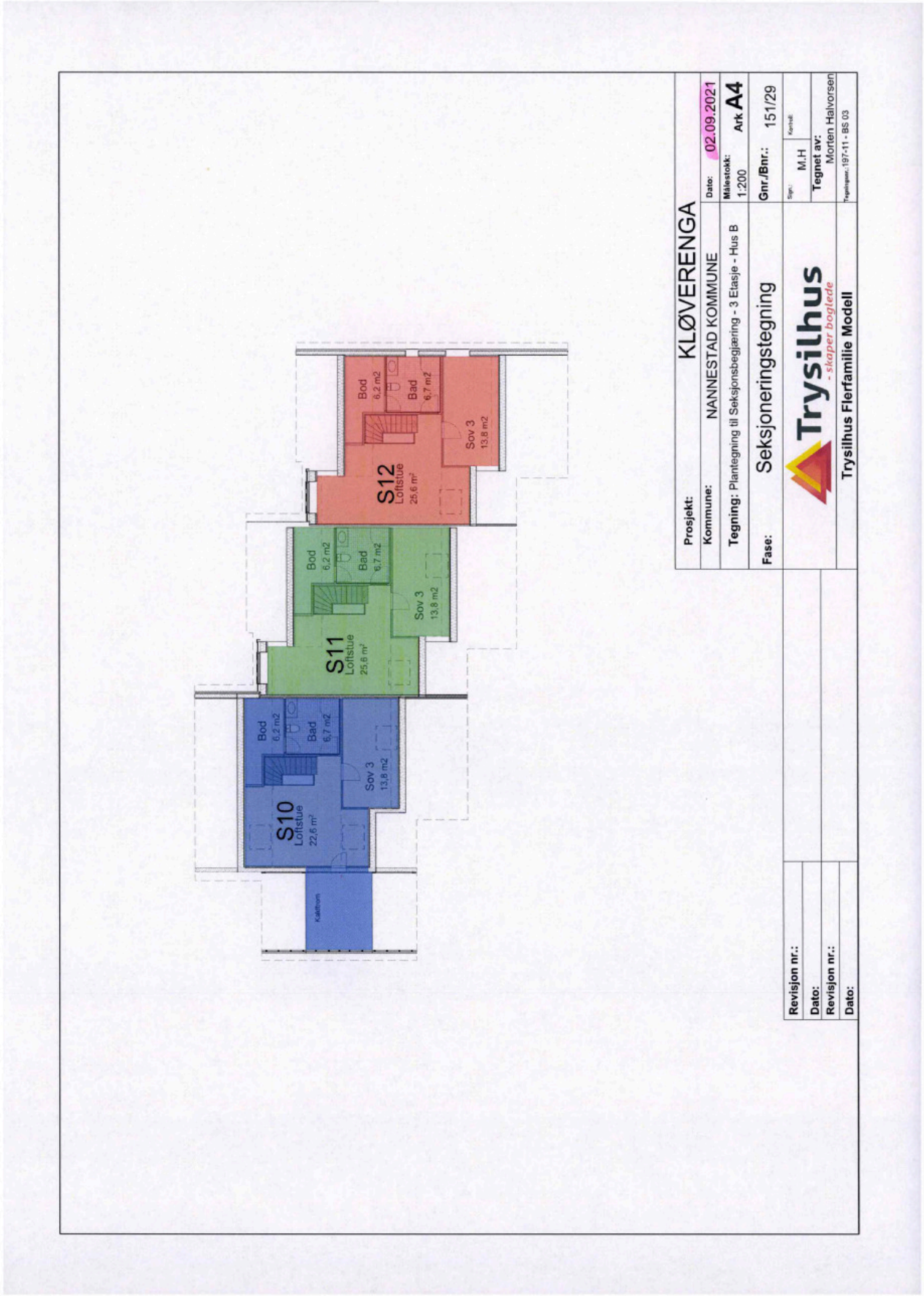

KLØVERENGA
Prosjekt:
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Dato: 02.09.2021
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - 1 Etasje - Hus A
Målestokk: 1:200
Ark A4
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.: 151/29
Sign: M.H
Kontroll
Tegnet av: Morten Halvorsen
Tegningsnr.: 197-11 - AS 01
Trysilhus - skaper boglede
Trysilhus Flerfamilie Modell
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:
TG1
TG2
TG3
TB1
TB2
TB3
S1
S2
S3
Stue 20.4 m2
Kjøkken 10.7 m2
Bod 3.8 m2
Bad 5.0 m2
Gang 5.7 m2
Sov 1 10.5 m2
Sov 2 7.1 m2
VF 3.6 m2
TB20
TB23
TB21
TB24
TB27
TB30
TB26
TB29

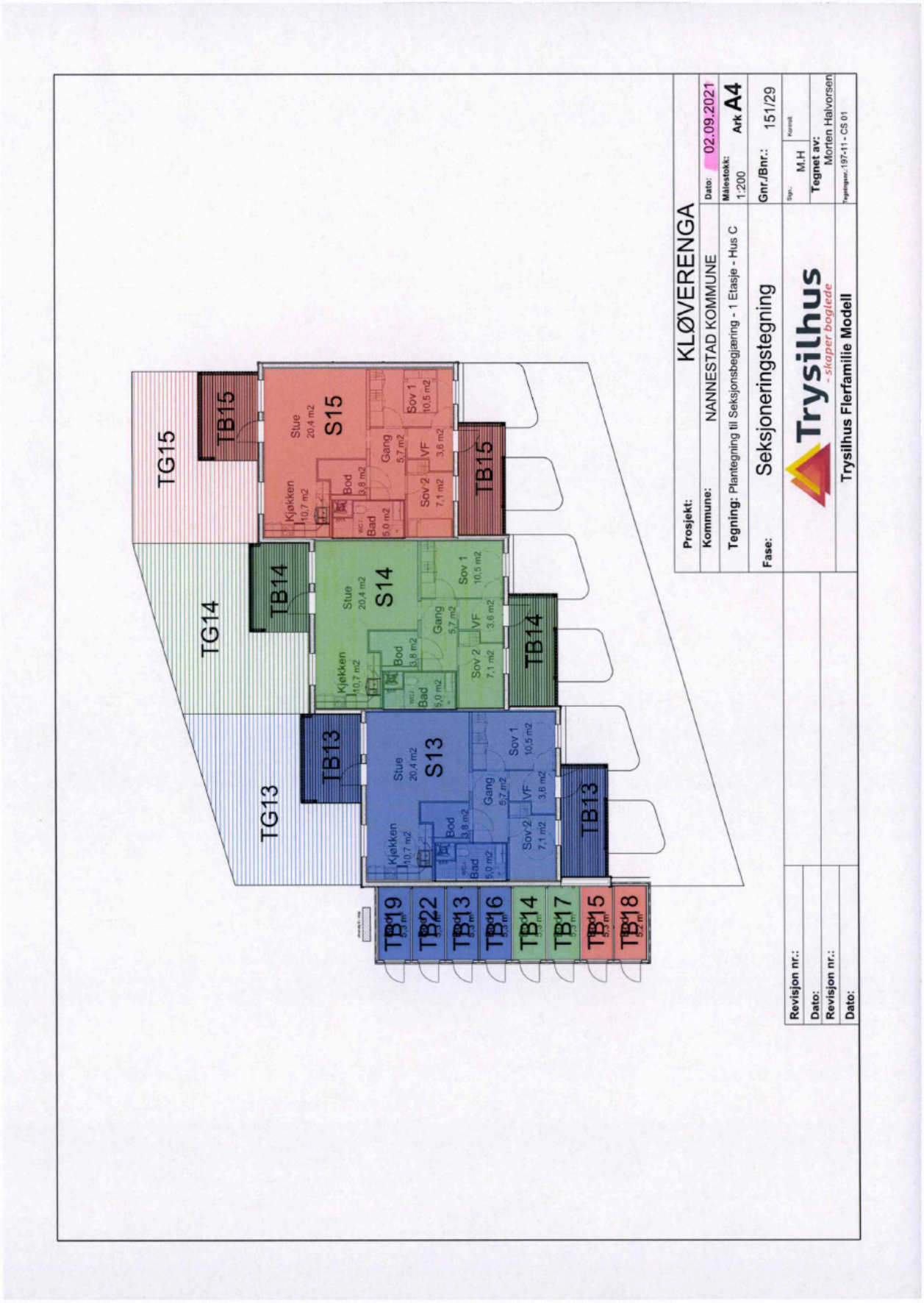

S4
S5
S6
TB4
TB5
TB6
Balkong
Stue 21,1 m2
Kjøkken 10,2 m2
Bad 5,0 m2
Bod 3,3 m2
Gang 5,8 m2
VF 3,6 m2
Sov 1 10,5 m2
Sov 2 7,1 m2
Prosjekt: KLØVERENGA
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Dato: 02.09.2021
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - 2 Etasje - Hus A
Målestokk: 1:200
Ark A4
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.: 151/29
Sign.: M.H
Kontroll
Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus - skaper boglede
Trysilhus Flerfamilie Modell
Tegningsnr.: 197-11 - AS 02
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:

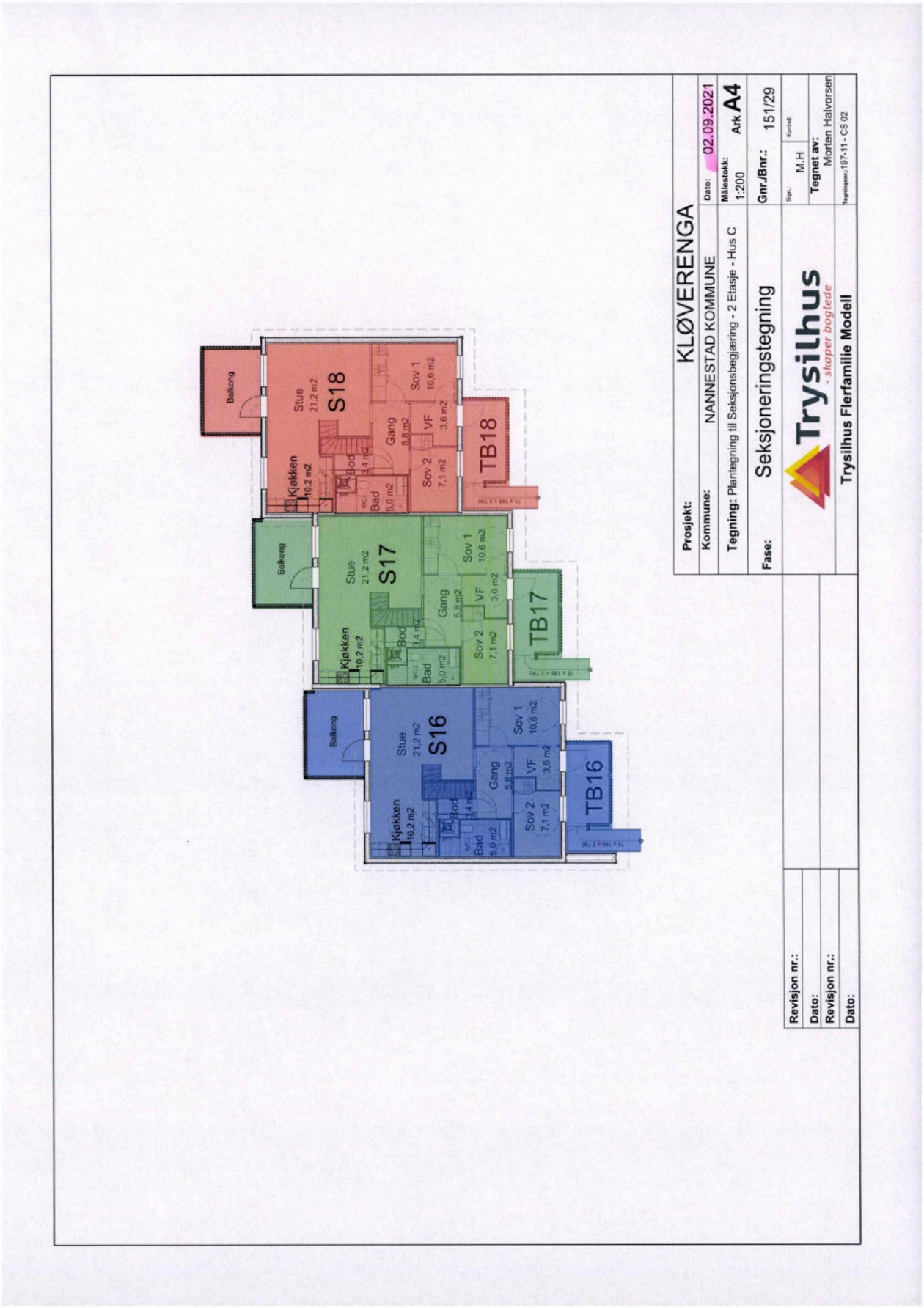

S6
Loftstue
25,6 m²
Bod
6,2 m2
Bad
6,7 m2
Sov 3
13,8 m2
S5
Loftstue
25,6 m²
Bod
6,2 m2
Bad
6,7 m2
Sov 3
13,8 m2
S4
Loftstue
22,6 m²
Bod
6,2 m2
Bad
6,7 m2
Sov 3
13,8 m2
Prosjekt: KLØVERENGA
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Dato: 02.09.2021
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - 3 Etasje - Hus A
Målestokk: 1:200
Ark A4
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.: 151/29
Sign: M.H
Kontroll
Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus - skaper boglede
Trysilhus Flerfamilie Modell
Tegningsnr.: 197-11 - AS 03
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:

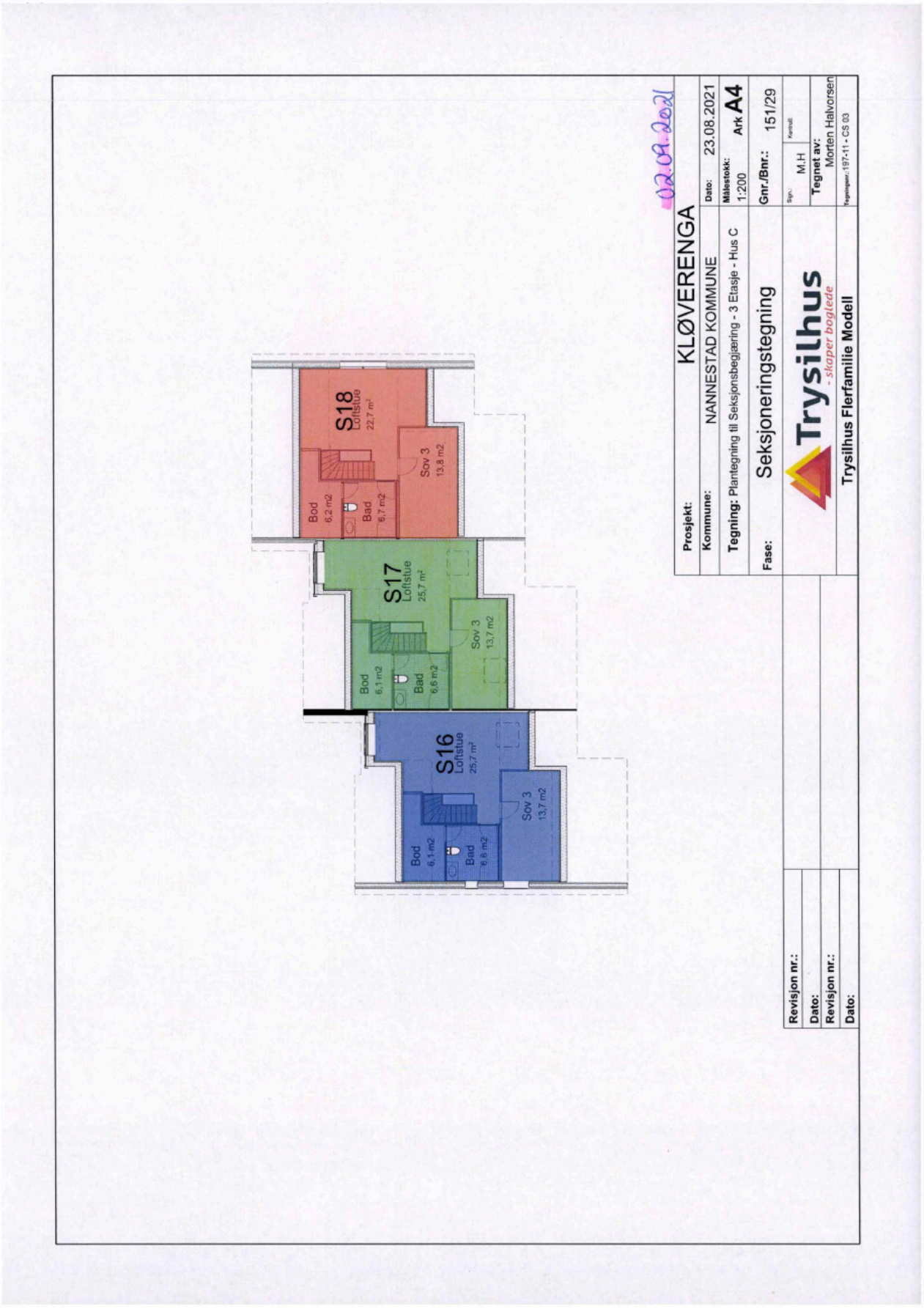

TG9
TG8
TG7
TB9
TB8
TB7
S9
S8
S7
Kjøkken 10,7 m2
Stue 20,4 m2
Bod 3,8 m2
Bad 5,0 m2
Gang 5,7 m2
Sov 2 7,1 m2
VF 3,6 m2
Sov 1 10,5 m2
Utvidet stue 21,7 m2
Prosjekt: KLØVERENGA
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Dato: 02.09.2021
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - 1 Etasje - Hus B
Målestokk: 1:200
Ark A4
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.: 151/29
Sign.: M.H
Kontroll
Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus - skaper boglede
Trysilhus Flerfamilie Modell
Tegningsnr.: 197-11 - BS 01
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:

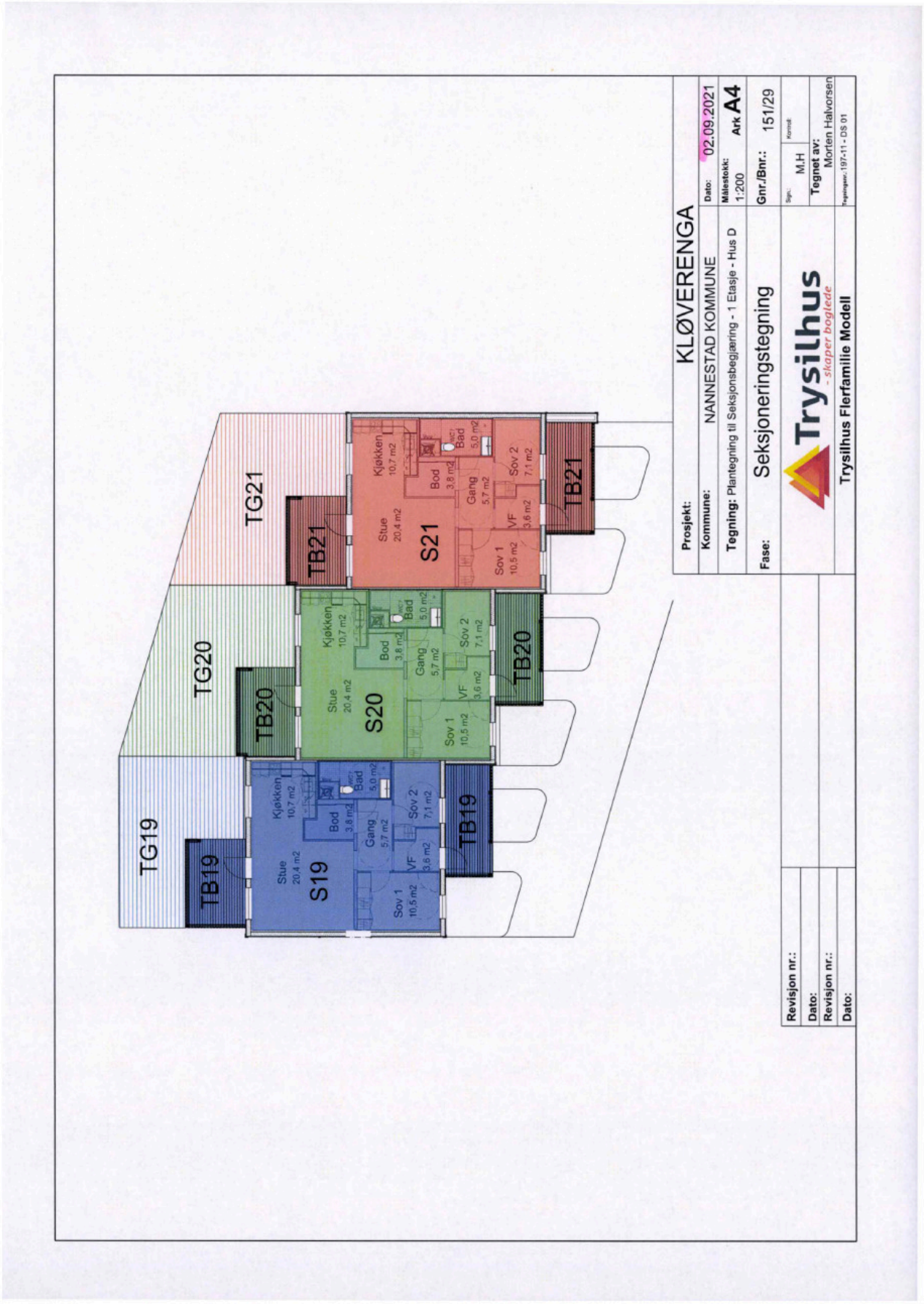

Prosjekt: KLØVERENGA
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Dato: 02.09.2021
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - 2 Etasje - Hus B
Målestokk: 1:200
Ark A4
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.: 151/29
Sign.: M.H
Kontroll
Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus - skaper boglede
Trysilhus Flerfamilie Modell
Tegningsnr.: 197-11 - BS 02
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:
S10
S11
S12
TB10
TB11
TB12
Balkong
Utvidet stue 21,7 m2
Stue 21,2 m2
Stue 21,1 m2
Kjøkken 10,2 m2
Bod 3,3 m2
Bad 5,0 m2
Gang 5,8 m2
VF 3,6 m2
Sov 1 10,6 m2
Sov 1 10,5 m2
Sov 2 7,1 m2

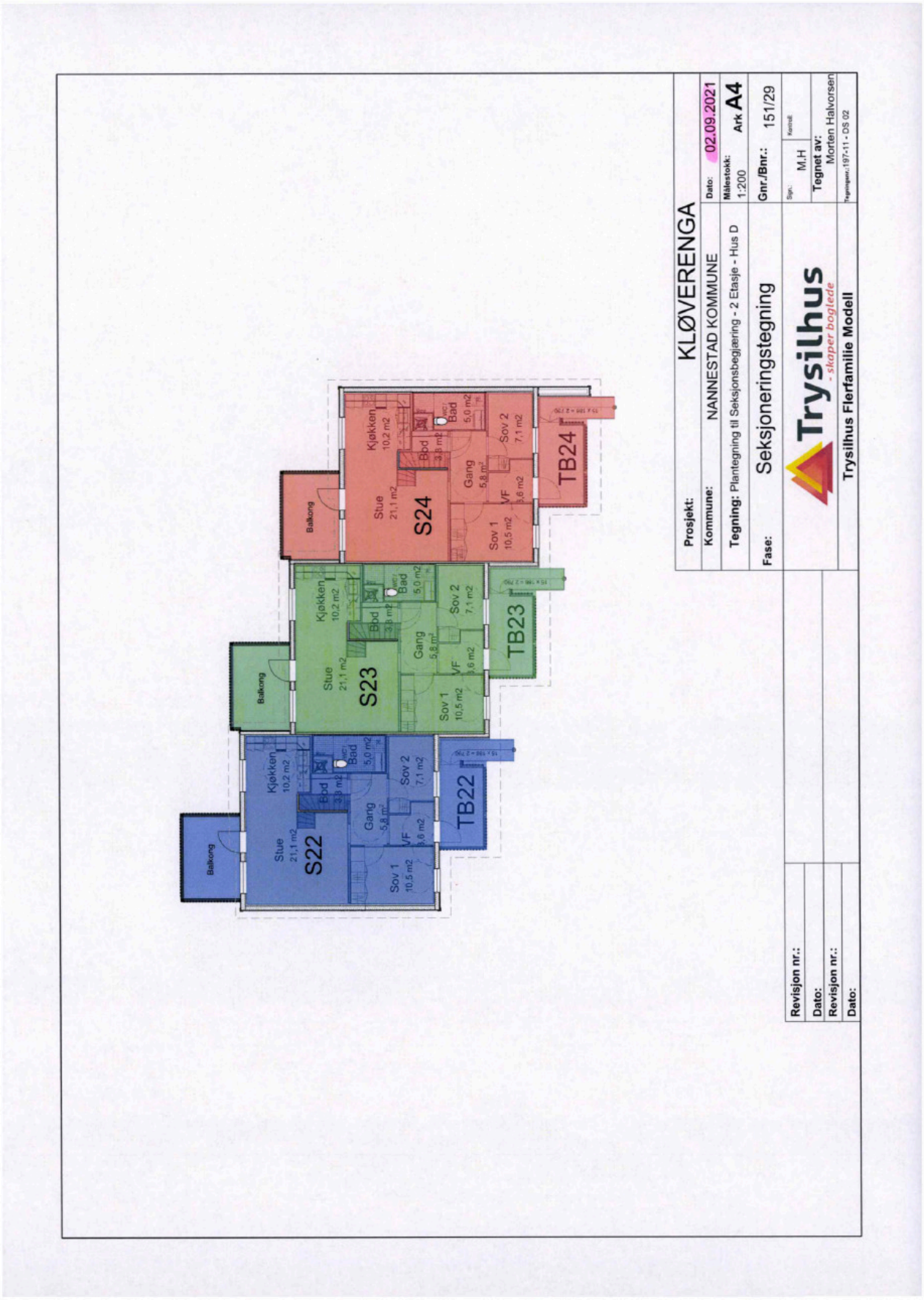

S12
Loftstue
25,6 m²
Bod
6,2 m2
Bad
6,7 m2
Sov 3
13,8 m2
S11
Loftstue
25,6 m²
Bod
6,2 m2
Bad
6,7 m2
Sov 3
13,8 m2
S10
Loftstue
22,6 m²
Bod
6,2 m2
Bad
6,7 m2
Sov 3
13,8 m2
Kaldrom
Prosjekt: KLØVERENGA
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Dato: 02.09.2021
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - 3 Etasje - Hus B
Målestokk: 1:200
Ark A4
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.: 151/29
Sign: M.H
Kontroll
Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus - skaper boglede
Trysilhus Flerfamilie Modell
Tegningsnr.: 197-11 - BS 03
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:

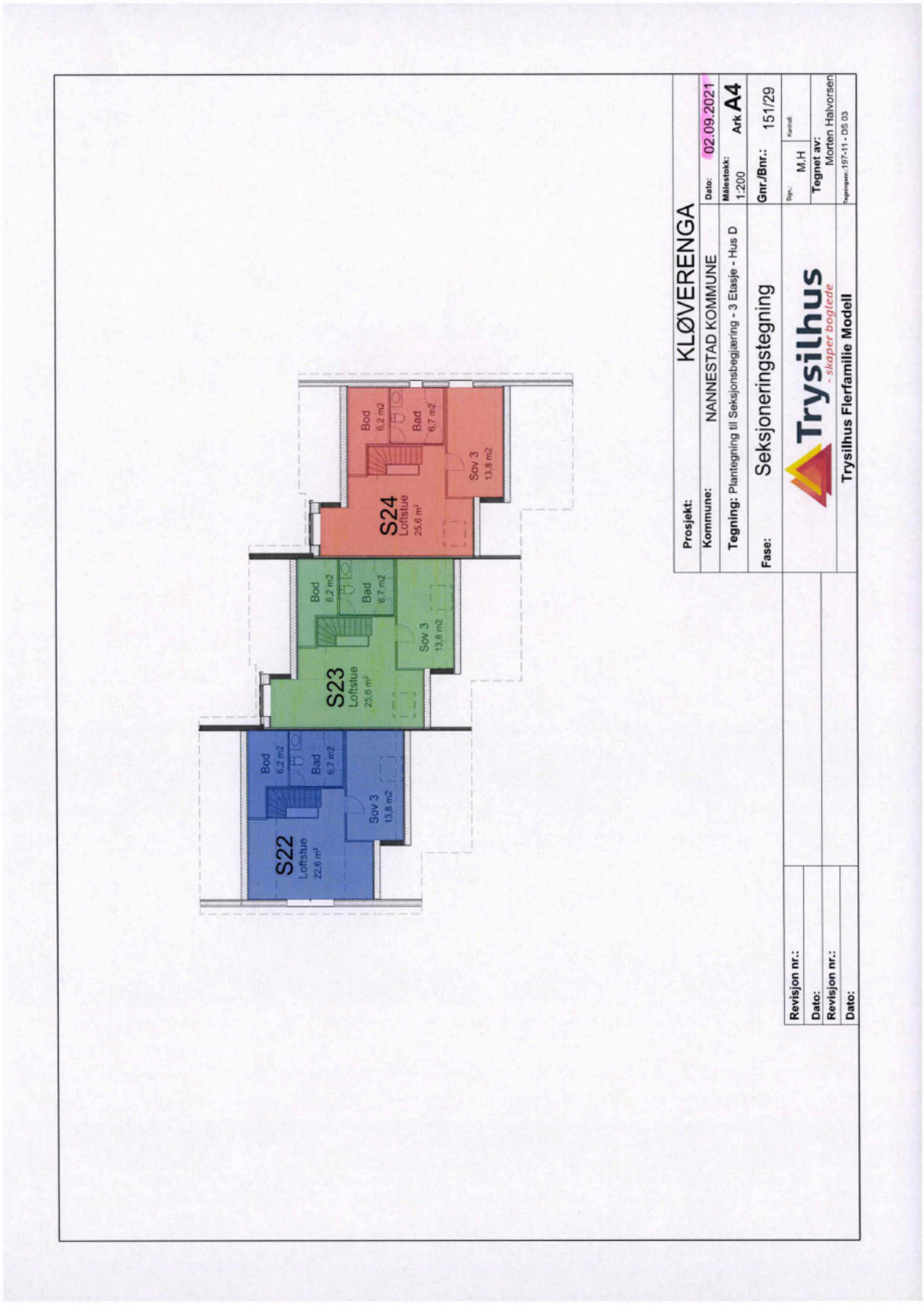

Prosjekt: KLØVERENGA
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Dato: 02.09.2021
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - 1 Etasje - Hus C
Målestokk: 1:200
Ark A4
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.: 151/29
Trysilhus - skaper boglede
Sign: M.H
Format
Tegnet av: Morten Halvorsen
Tegningsnr.: 197-11 - CS 01
Trysilhus Flerfamilie Modell
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:
TG15
TG14
TG13
TB15
TB14
TB13
S15
S14
S13
Stue 20,4 m2
Kjøkken 10,7 m2
Bod 3,8 m2
Bad 5,0 m2
Gang 5,7 m2
Sov 1 10,5 m2
VF 3,6 m2
Sov 2 7,1 m2
TB19
TB22
TB13
TB16
TB14
TB17
TB15
TB18

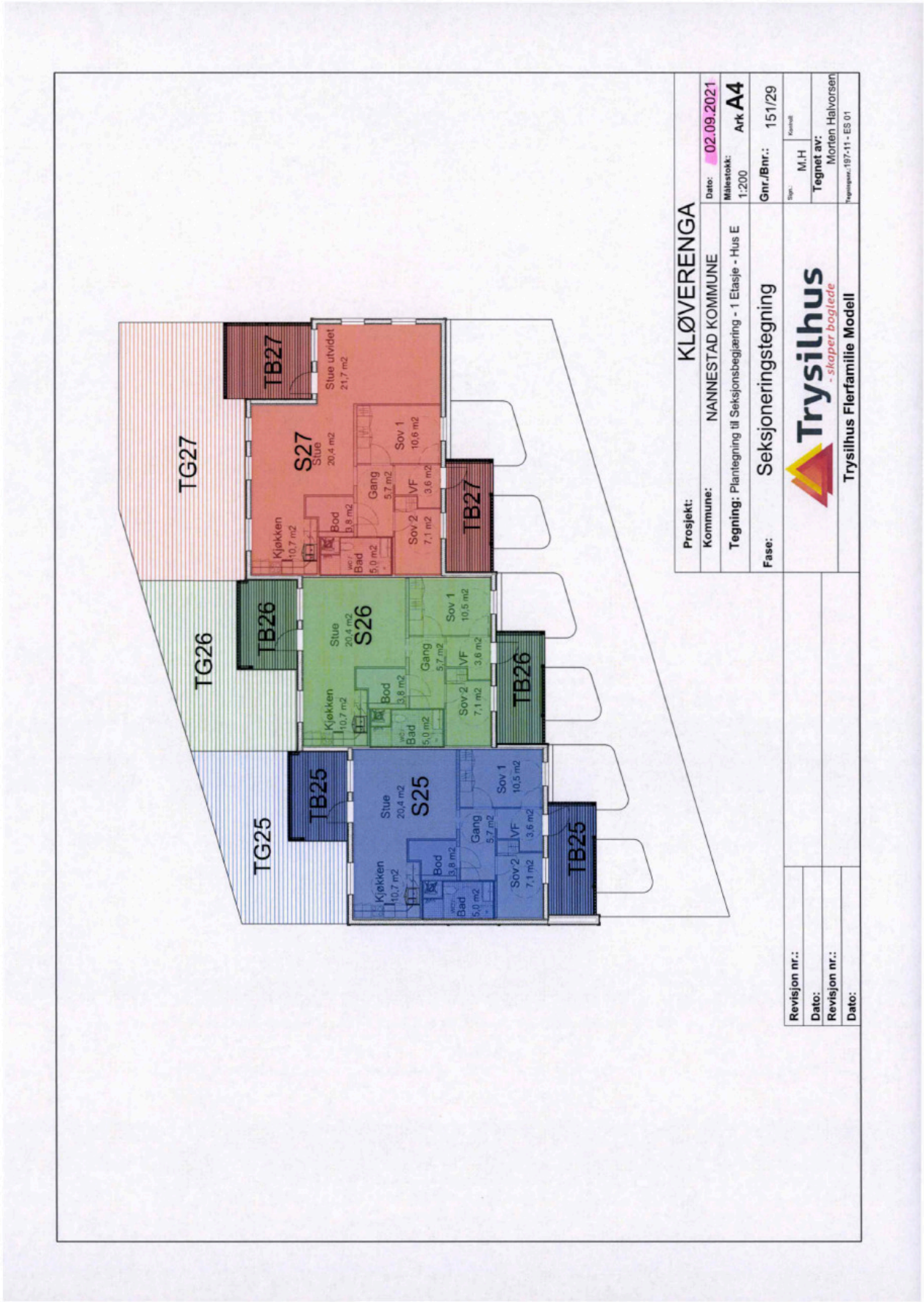

Balkong
Stue 21,2 m2
S18
Kjøkken 10,2 m2
Bod 1,4 m2
WC
Bad 5,0 m2
Gang 5,8 m2
VF 3,6 m2
Sov 1 10,6 m2
Sov 2 7,1 m2
TB18
S17
TB17
S16
TB16
Prosjekt: KLØVERENGA
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - 2 Etasje - Hus C
Fase: Seksjoneringstegning
Dato: 02.09.2021
Målestokk: 1:200
Ark A4
Gnr./Bnr.: 151/29
Sign: M.H
Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus
skaper boglede
Trysilhus Flerfamilie Modell
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:

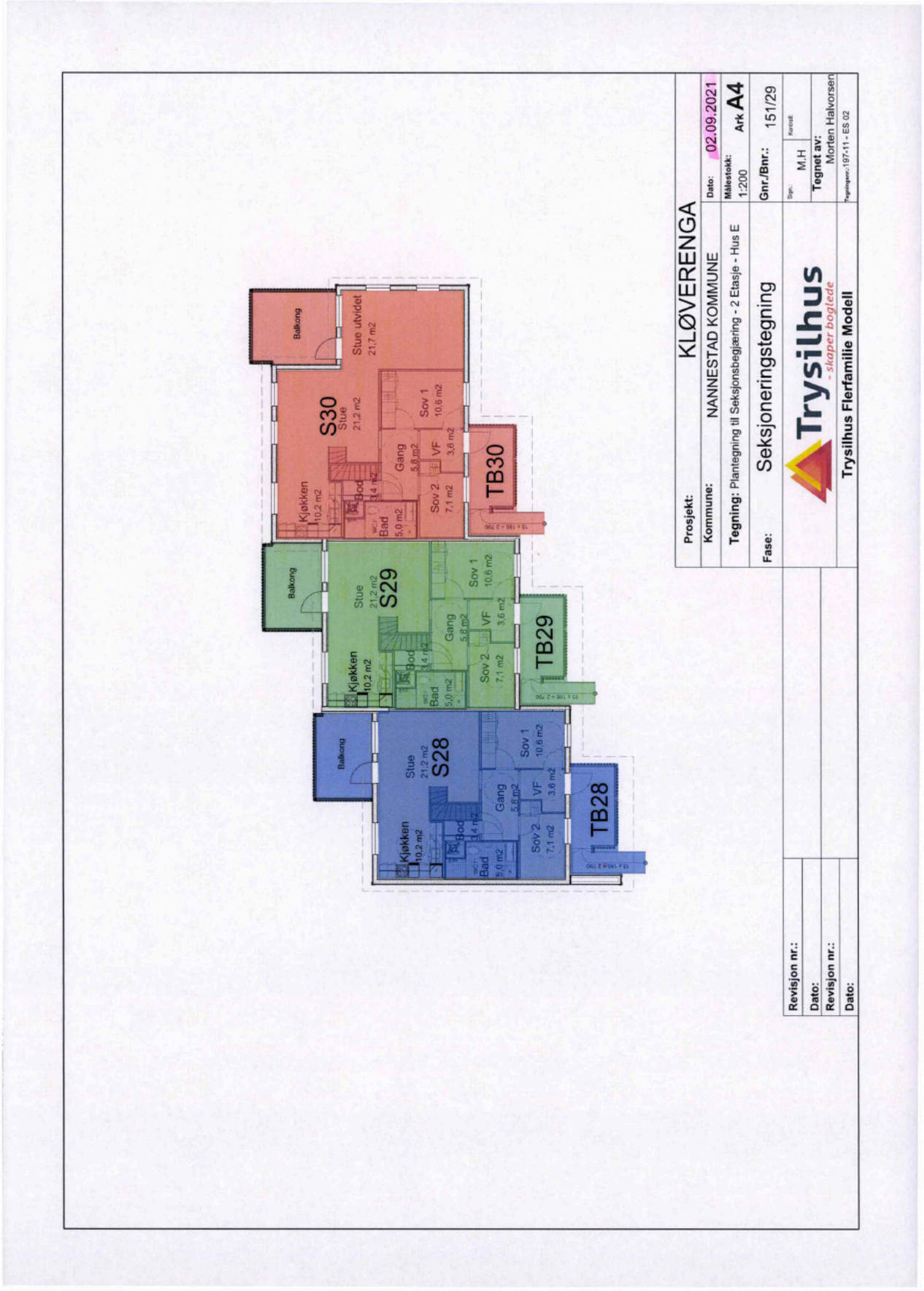

02.09.2021
Prosjekt: KLØVERENGA
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Dato: 23.08.2021
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - 3 Etasje - Hus C
Målestokk: 1:200
Ark A4
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.: 151/29
Sign: M.H
Kontroll
Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus - skaper boglede
Trysilhus Flerfamilie Modell
Tegningsnr.: 197-11 - C5 03
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:
S18 Loftstue 22,7 m²
Bod 6,2 m2
Bad 6,7 m2
Sov 3 13,8 m2
S17 Loftstue 25,7 m²
Bod 6,1 m2
Bad 6,6 m2
Sov 3 13,7 m2
S16 Loftstue 25,7 m²
Bod 6,1 m2
Bad 6,6 m2
Sov 3 13,7 m2

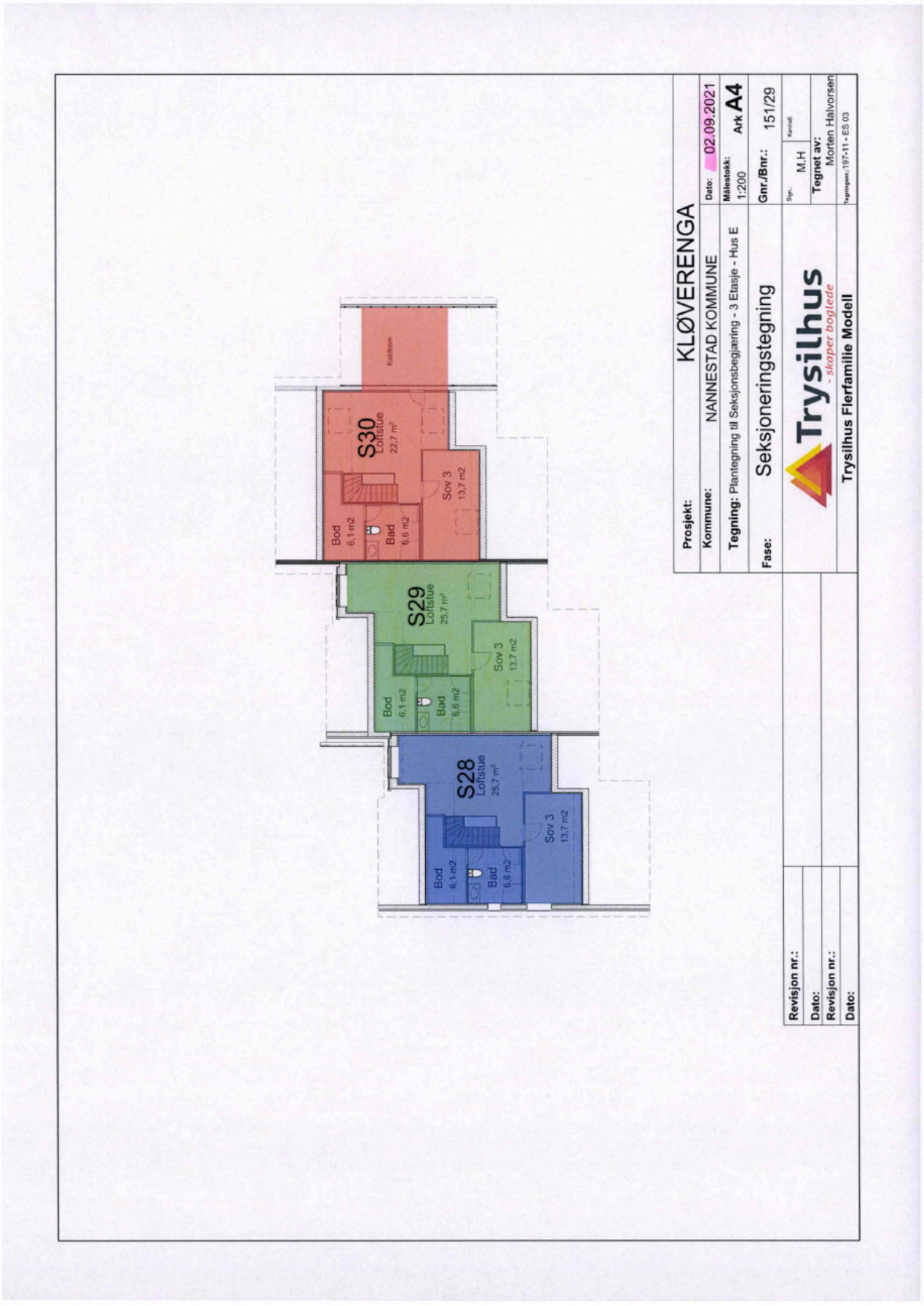

TG19
TG20
TG21
TB19
TB20
TB21
S19
S20
S21
Stue 20.4 m2
Kjøkken 10.7 m2
Bod 3.8 m2
Bad 5.0 m2
Gang 5.7 m2
Sov 2 7.1 m2
VF 3.6 m2
Sov 1 10.5 m2
Prosjekt: KLØVERENGA
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - 1 Etasje - Hus D
Fase: Seksjoneringstegning
Dato: 02.09.2021
Målestokk: 1:200
Ark A4
Gnr./Bnr.: 151/29
Sign.: M.H
Kontroll
Tegnet av: Morten Halvorsen
Tegningsnr.: 197-11 - DS 01
Trysilhus - skaper boglede
Trysilhus Flerfamilie Modell
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:

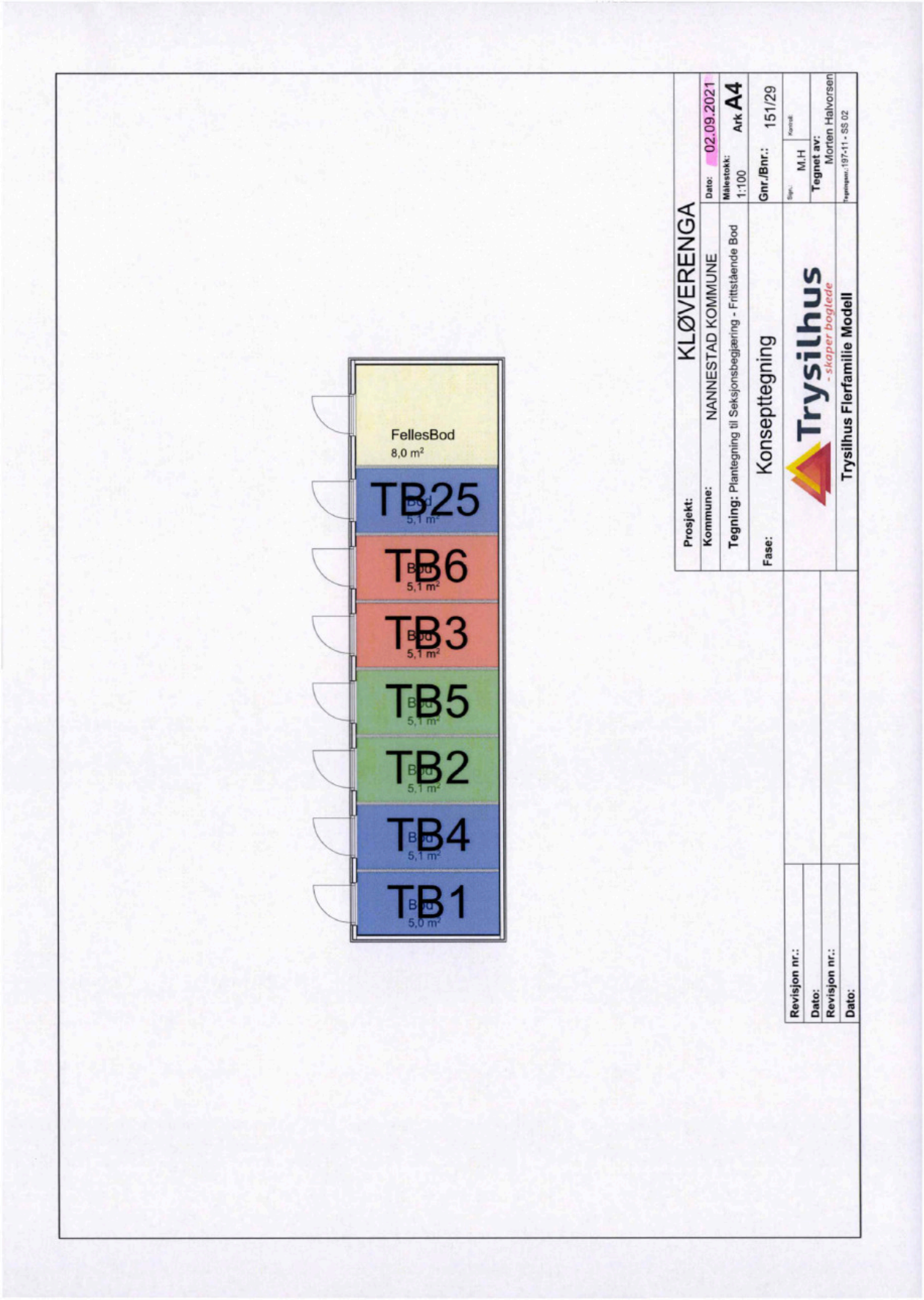

Prosjekt: KLØVERENGA
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Dato: 02.09.2021
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - 2 Etasje - Hus D
Målestokk: 1:200
Ark A4
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.: 151/29
Sign.: M.H
Kontroll
Tegnet av: Morten Halvorsen
Tegningsnr.: 197-11 - DS 02
Trysilhus - skaper boglede
Trysilhus Flerfamilie Modell
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:
S22
S23
S24
TB22
TB23
TB24
Balkong
Stue 21,1 m2
Kjøkken 10,2 m2
Bod 3,8 m2
Bad 5,0 m2
Gang 5,8 m2
VF 3,6 m2
Sov 1 10,5 m2
Sov 2 7,1 m2

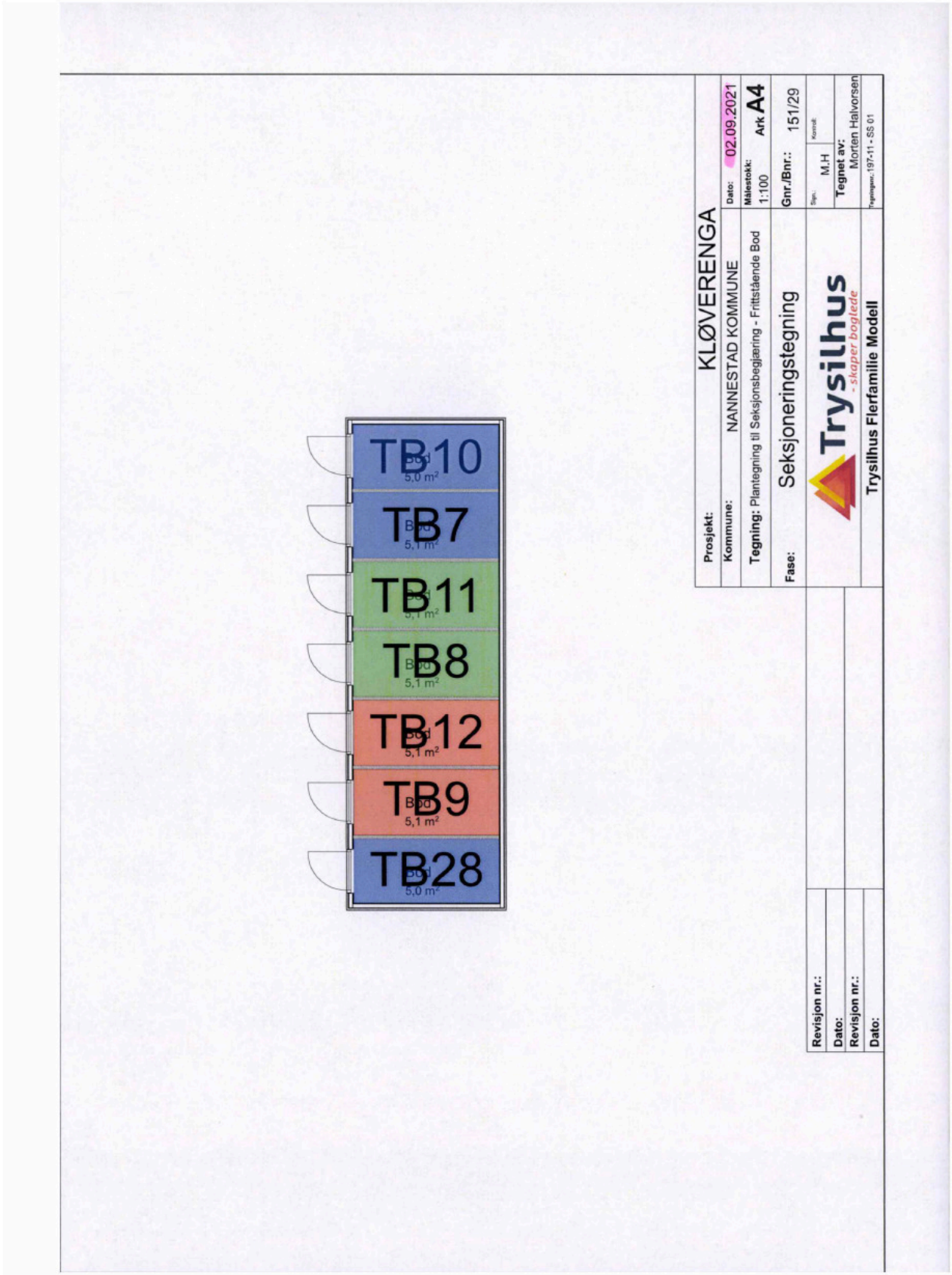

S24
Loftstue
25,6 m²
Bod
6,2 m2
Bad
6,7 m2
Sov 3
13,8 m2
S23
Loftstue
25,6 m²
Bod
6,2 m2
Bad
6,7 m2
Sov 3
13,8 m2
S22
Loftstue
22,6 m²
Bod
6,2 m2
Bad
6,7 m2
Sov 3
13,8 m2
Prosjekt: KLØVERENGA
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Dato: 02.09.2021
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - 3 Etasje - Hus D
Målestokk: 1:200
Ark A4
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.: 151/29
Sign: M.H
Kontroll
Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus - skaper boglede
Trysilhus Flerfamilie Modell
Tegningsnr.: 197-11 - DS 03
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:

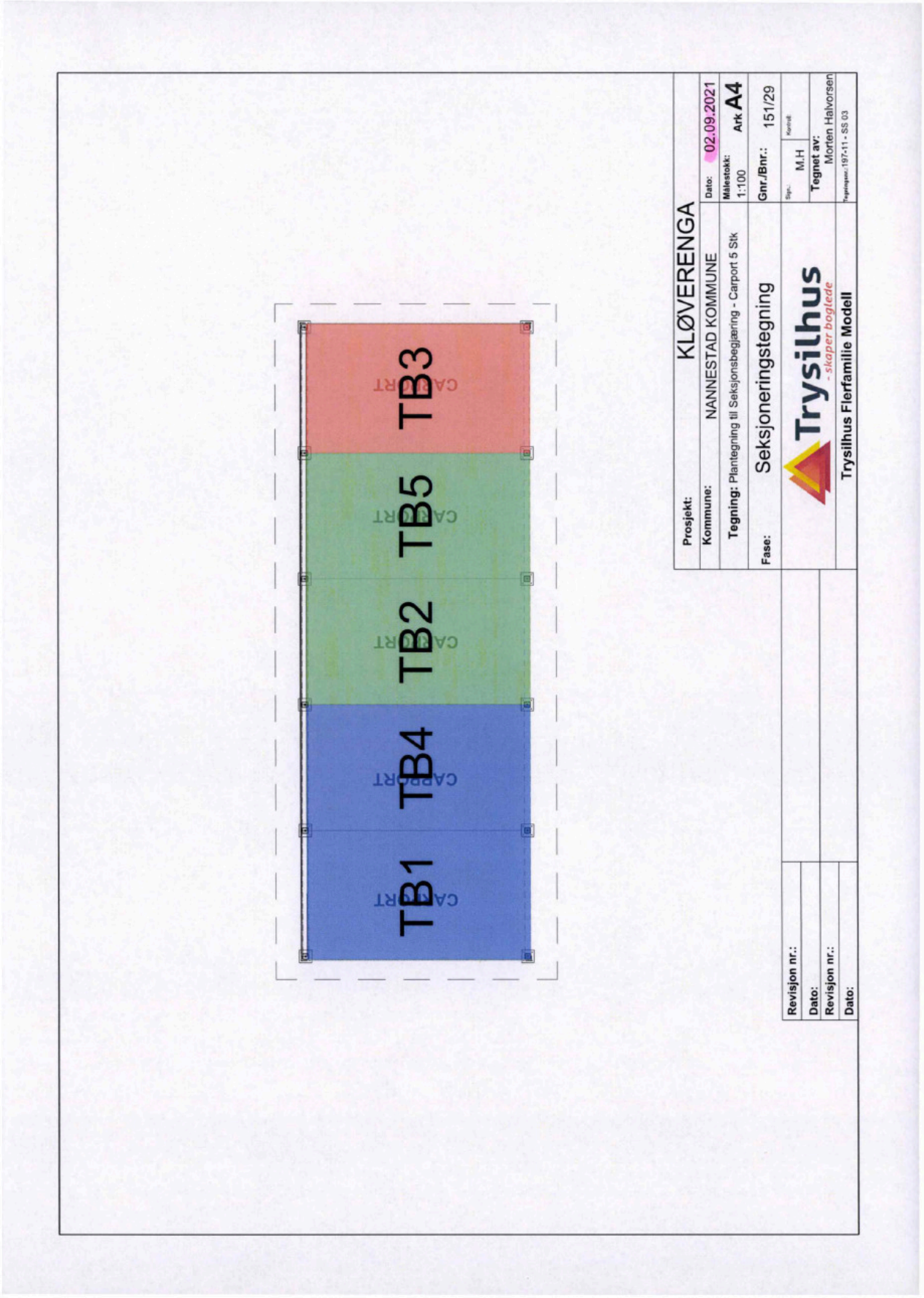

TG27
TG26
TG25
TB27
TB26
TB25
S27
S26
S25
Stue utvidet 21,7 m2
Stue 20,4 m2
Kjøkken 10,7 m2
Bod 3,8 m2
Bad 5,0 m2
Gang 5,7 m2
VF 3,6 m2
Sov 1 10,6 m2
Sov 1 10,5 m2
Sov 2 7,1 m2
Prosjekt: KLØVERENGA
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Dato: 02.09.2021
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - 1 Etasje - Hus E
Målestokk: 1:200
Ark A4
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.: 151/29
Trysilhus
- skaper boglede
Sign: M.H
Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus Flerfamilie Modell
Tegningsnr.: 197-11 - ES 01
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:


Balkong
Stue utvidet
21,7 m2
S30
Stue
21,2 m2
Sov 1
10,6 m2
Gang
5,8 m2
VF
3,6 m2
Sov 2
7,1 m2
Kjøkken
10,2 m2
Bod
1,4 m2
WC
Bad
5,0 m2
TB30
Balkong
Stue
21,2 m2
S29
Sov 1
10,6 m2
Gang
5,8 m2
VF
3,6 m2
Sov 2
7,1 m2
Kjøkken
10,2 m2
Bod
1,4 m2
WC
Bad
5,0 m2
TB29
Balkong
Stue
21,2 m2
S28
Sov 1
10,6 m2
Gang
5,8 m2
VF
3,6 m2
Sov 2
7,1 m2
Kjøkken
10,2 m2
Bod
1,4 m2
WC
Bad
5,0 m2
TB28
Prosjekt: KLØVERENGA
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Dato: 02.09.2021
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - 2 Etasje - Hus E
Målestokk: 1:200
Ark A4
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.: 151/29
Sign: M.H
Kontr.
Trysilhus - skaper boglede
Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus Flerfamilie Modell
Tegningsnr.: 197-11 - ES 02
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:


S30
Loftstue
22,7 m²
Kaldtrom
Sov 3
13,7 m2
Bod
6,1 m2
Bad
6,6 m2
S29
Loftstue
25,7 m²
Sov 3
13,7 m2
Bod
6,1 m2
Bad
6,6 m2
S28
Loftstue
25,7 m²
Sov 3
13,7 m2
Bod
6,1 m2
Bad
6,6 m2
Prosjekt:
KLØVERENGA
Kommune:
NANNESTAD KOMMUNE
Dato:
02.09.2021
Tegning:
Plantegning til Seksjonsbegjæring - 3 Etasje - Hus E
Målestokk:
1:200
Ark
A4
Fase:
Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.:
151/29
Sign:
M.H
Kontroll
Tegnet av:
Morten Halvorsen
Trysilhus
- skaper boglede
Trysilhus Flerfamilie Modell
Tegningsnr.:
197-11 - E5 03
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:

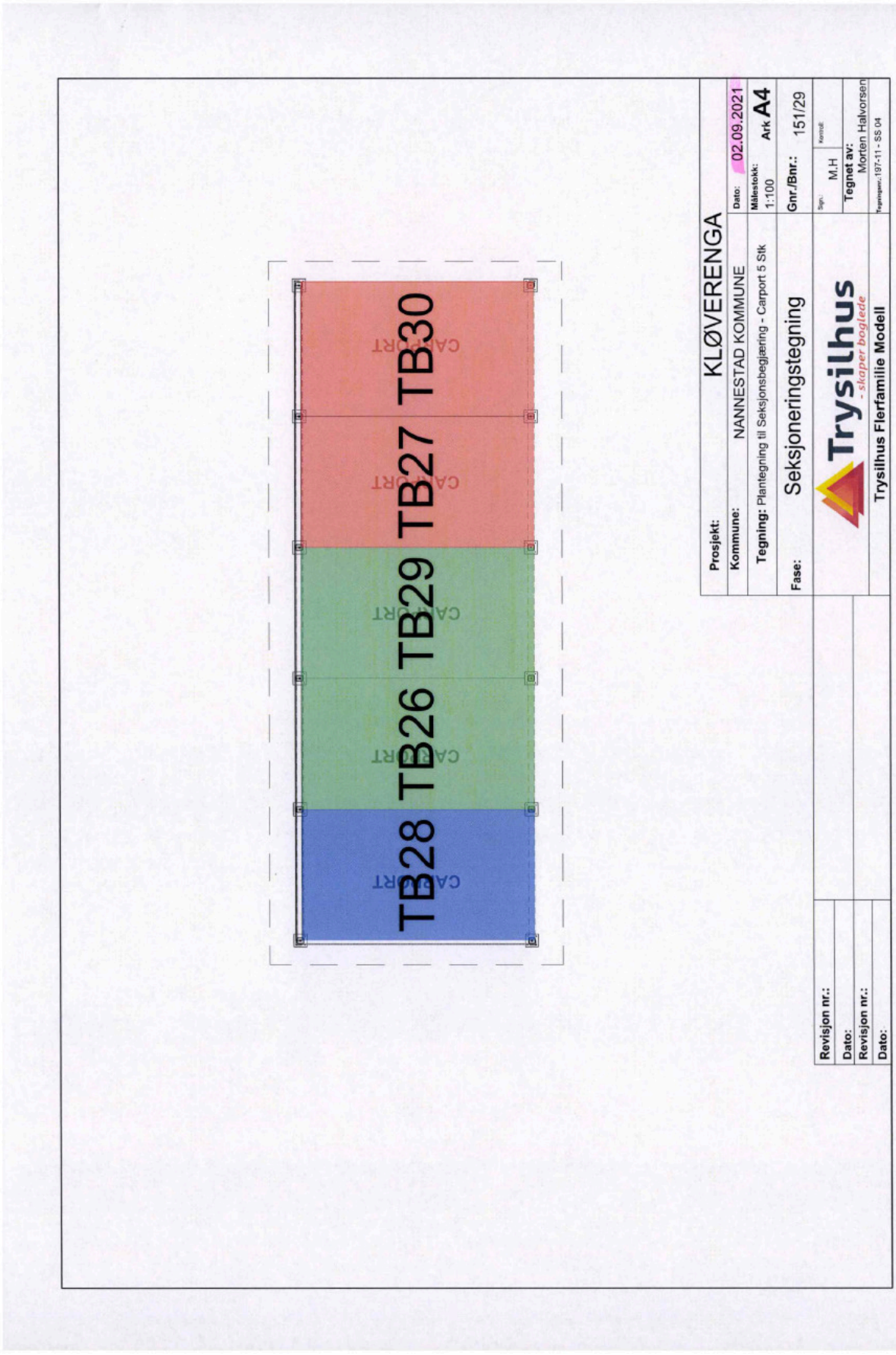

FellesBod
8,0 m²
TB25
Bod
5,1 m²
TB6
Bod
5,1 m²
TB3
Bod
5,1 m²
TB5
Bod
5,1 m²
TB2
Bod
5,1 m²
TB4
Bod
5,1 m²
TB1
Bod
5,0 m²
Prosjekt: KLØVERENGA
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Dato: 02.09.2021
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - Frittstående Bod
Målestokk: 1:100
Ark A4
Fase: Konseptegning
Gnr./Bnr.: 151/29
Sign.: M.H
Kontroll:
Tegnet av: Morten Halvorsen
Trysilhus
- skaper boglede
Trysilhus Flerfamilie Modell
Tegningsnr.: 197-11 - SS 02
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:


TB10
Bod
5,0 m²
TB7
Bod
5,1 m²
TB11
Bod
5,1 m²
TB8
Bod
5,1 m²
TB12
Bod
5,1 m²
TB9
Bod
5,1 m²
TB28
Bod
5,0 m²
Prosjekt:
KLØVERENGA
Kommune:
NANNESTAD KOMMUNE
Dato:
02.09.2021
Tegning:
Plantegning til Seksjonsbegjæring - Frittstående Bod
Målestokk:
1:100
Ark
A4
Fase:
Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.:
151/29
Sign:
M.H
Kontr.
Trysilhus
- skaper boglede
Tegnet av:
Morten Halvorsen
Tegningsnr.:
197-11 - SS 01
Trysilhus Flerfamilie Modell
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:


TB1
TB4
TB2
TB5
TB3
CARPORT
Prosjekt:
KLØVERENGA
Kommune:
NANNESTAD KOMMUNE
Dato:
02.09.2021
Tegning:
Plantegning til Seksjonsbegjæring - Carport 5 Stk
Målestokk:
1:100
Ark
A4
Fase:
Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.:
151/29
Sign:
M.H
Kontroll
Tegnet av:
Morten Halvorsen
Trysilhus
- skaper boglede
Tegningsnr: 197-11 - SS 03
Trysilhus Flerfamilie Modell
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:


TB14
TB16
TB13
TB12
TB9
TB6
TB7
TB10
TB8
TB11
CARPORT
Prosjekt:
KLØVERENGA
Kommune:
NANNESTAD KOMMUNE
Dato:
02.09.2021
Tegning:
Plantegning til Seksjonsbegjæring - Carport 5X5 Stk
Målestokk:
1:100
Ark
A4
Fase:
Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.:
151/29
Sign:
M.H
Kontr.
Trysilhus
- skaper boglede
Tegnet av:
Morten Halvorsen
Trysilhus Flerfamilie Modell
Tegningsnr.:
197-11 - SS 07
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:


TB25 TB24 TB21 TB23 TB20
TB17 TB15 TB18 TB19 TB22
CARPORT
Prosjekt: KLØVERENGA
Kommune: NANNESTAD KOMMUNE
Dato: 02.09.2021
Tegning: Plantegning til Seksjonsbegjæring - Carport 5X5 Stk
Målestokk: 1:100
Ark A4
Fase: Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.: 151/29
Sign.: M.H
Kontroll
Tegnet av: Morten Halvorsen
Tegningsnr.: 197-11 - 55 05
Trysilhus - skaper boglede
Trysilhus Flerfamilie Modell
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:

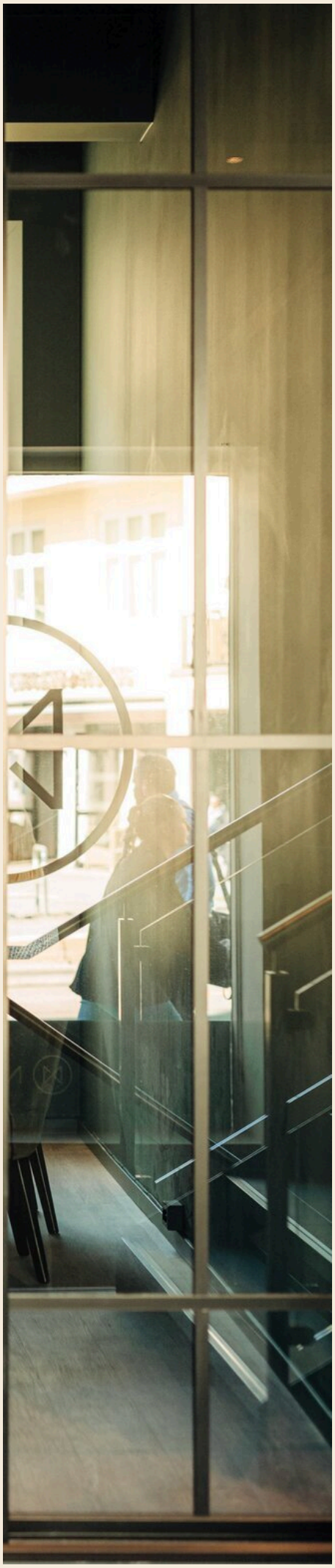

TB28
TB26
TB29
TB27
TB30
CARPORT
Prosjekt:
KLØVERENGA
Kommune:
NANNESTAD KOMMUNE
Dato:
02.09.2021
Tegning:
Plantegning til Seksjonsbeglæring - Carport 5 Stk
Målestokk:
1:100
Ark
A4
Fase:
Seksjoneringstegning
Gnr./Bnr.:
151/29
Sign.
M.H
Kontroll
Tegnet av:
Morten Halvorsen
Trysilhus
- skaper boglede
Trysilhus Flerfamilie Modell
Tegningsnr.: 197-11 - SS 04
Revisjon nr.:
Dato:
Revisjon nr.:
Dato:

Velkommen til

# Nordvik Jessheim

Jessheim og Romerike er et område i sterk vekst, med et boligmarked som tiltrekker seg et bredt spekter av kjøpere helt fra unge førstegangskjøpere til barnefamilier som verdsetter nærhet til Oslo og trygge, gode lokalsamfunn. Vi kjenner markedet svært godt, fra Ullensaker, Eidsvoll, Nes og Nannestad til Lillestrøm og resten av Romerike. Den lokalkunnskapen bruker vi aktivt for å gi deg gode råd og sørge for et trygt boligsalg med best mulig resultat. Hos oss får du én fast megler som følger deg gjennom hele prosessen – fra første møte til oppgjøret er gjennomført. Vi tar hånd om alt det formelle, slik at du kan føle deg trygg hele veien.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

### Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

## Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar*

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
*https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid*

### Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
*https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon*

### Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

### Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

### Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

**Storebrand Forsikring AS**
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

**HELP Forsikring AS**
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

# 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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

**5. Baderomsinnredning/Utstyr**
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

**6. Garderobeskap**
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

**8. Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

**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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 47-0072/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Torvstrøvegen 7F 2030 NANNESTAD
Matrikkel: Gnr 151, bnr 29, snr 28 i Nannestad kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

| | Sum: | Sign: |
|---|---|---|
| Egenkapital: | | |
| Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon) | | |
| Til sammen: | | |

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

*Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3*

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:


## Andreas Petter Christophersen

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
a.christophersen@nordvikbolig.no
918 69 050