

LEILIGHET

Rustadsletta 19A

2030 Nannestad

PRISANTYDNING

2 450 000 kr

Eieren selger eiendommen selv, uten eiendomsmegler, og er ansvarlig for salget, også budrunden.

01 · OVERSIKT

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING	2 450 000 kr	OMKOSTNINGER	62 420 kr
TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER	2 512 420 kr	EIENDOMSTYPE	Leilighet
EIERFORM	Selveier	BRUKSAREAL (BRA)	37 m²
INTERNT BRUKSAREAL (BRA-I)	37 m²	ANTALL ROM / SOVEROM	2 rom / 1 soverom
BYGGEÅR	2022	ENERGIMERKING	B-Rød
FELLESKOSTNADER / MND.	2 177 kr	KOMMUNENUMMER	3238
GÅRDSNUMMER	7	BRUKSNUMMER	169
SEKSJONSNUMMER	6	KOMMUNE	Nannestad

KORT OM EIENDOMMEN

-Nyere 2(3) roms leilighet med lite brukslitasje og carport og bod-

04 · OM EIENDOMMEN

Beliggenhet og eiendommen

Beliggenhet

Boligen er beliggende i naturskjønne og landlige omgivelser i et nyetablert boligfelt ca. 10 min med bil fra Nannestad sentrum. Boligområdet grenser til fantastiske "Romeriksåsen" med flere idylliske badeplasser og flotte turstier på sommerstid og skiløyper på vinterstid. Området har også en sentral beliggenhet i forhold til Gardermoen.

Adkomst

På høyre side i finn annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen.

Offentlig kommunikasjon og avstander

Nærmeste holdeplass, Rustadsaga, ligger få minutters gangavstand unna boligen. Herfra går det avganger mot Nannestad og Lillestrøm. Med bil er tar det ca. 22 minutter til Jessheim, 25 minutter til Kløfta, 26 minutter til Gjerdrum og 38 minutter til Lillestrøm.

Beskrivelse av eiendommen

Se vedlagt tilstandsrapport.

Innhold og standard

Innhold per etasje

1.etg.
- BRA-i 37 m²: Entré, Bod, Bad/WC, Soverom, Kjøkken og Stue.
- BRA-e 3 m²: Utvendig bod.

Standard

Entré:
Velkommen inn! Entréen gir et ryddig og innbydende førsteinntrykk med praktisk garderobeløsning og god takhøyde. Herfra har du enkel tilgang til både bad, soverom og boligens sosiale soner.

Stue:
Stuen er lys og luftig med åpen løsning mot kjøkkenet. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys, og det er utgang til en vestvendt terrasse - perfekt for sene sommerkvelder. Gulvet er belagt med moderne parkett, og rommet har en behagelig takhøyde på ca. 2,41 meter som skaper en romslig atmosfære.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i åpen løsning mot stue og er moderne innredet med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Her finner du integrerte hvitevarer som induksjonstopp, stekeovn, kombiskap og oppvaskmaskin med stålfront. Avtrekksvifte med utkast til friluft sørger for godt inneklima under matlaging.

Bad:
Stilrent bad fra byggeåret 2022 med flislagte vegger og gulv. Elektrisk gulvvarme og dusjhjørne med innfellbare glassvegger gir både komfort og funksjonalitet. Vegghengt toalett, servant med underskap, samt opplegg for vaskemaskin gjør rommet komplett. Her er det moderne standard hele veien - og naturligvis mekanisk avtrekk for optimal ventilasjon.

Soverom:
Soverommet er rolig og tilbaketrukket, med god plass til dobbeltseng og garderobeskap. Det er gjennomgående moderne standard med parkett på gulv og glatte, malte overflater. Perfekt som et avslappende privatrom med lett tilgang til både bad og oppholdsrom.

Byggemåte

Se vedlagt tilstandsrapport for mer info.

Oppvarming

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Energiattest med energimerke Rød B er vedlagt salgsoppgaven.

Areal, tomt og parkering

Arealer og fordeling per etasje

BRA 40 m²
- BRA-i 37 m²: Entré, Bod, Bad/WC, Soverom, Kjøkken og Stue.
- BRA-e 3 m²: Utvendig bod.

Tomt

Felles eiet tomt 3822 kvm.

Parkering

Hver seksjon har tilknyttet carport. I tillegg er det 12 gjesteplasser.

Offentlige opplysninger

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat vei.
Offentlig vann: Ja
Offentlig avløp: Ja

Regulering

Eiendommen ligger i et område som på kommuneplan er regulert til boligformål. I detaljreguleringsplan "15- 13 Rustadsletta B5 og del av B4 på Fåmyrsrøet" er området regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

Det gjøres oppmerksom på at ubebygd tomt mot Elbekkvegen er regulert til boligbebyggelse ▒ konsentrert småhusbebyggelse.

Området er ikke ferdig utbygget, da det fortsatt er noen ubebygde tomter. Det må derfor påregnes videre bygging i samsvar med kommuneplan og reguleringsplan.

Tinglyste forhold og servitutter

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

3238/ 7/ 169/ 24:
23.12.2021 Dokumentnr: 1616928
Bestemmelse om medlemskap i velforening/

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for , datert 01.11.2024.

huseierforening
Det er pliktig medlemskap i velforeningen for alle
boligeiere innenfor reguleringsplanene for Fåmyrsrøet og
Rustadsletta. Kostnader til velforeningen dekkes
gjennom felleskostnadene til boligsameiet.

21.12.2021 Dokumentnr: 1602435 Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 24
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 50/ 1096

01.01.2024 Dokumentnr: 228400 Omnummerering
ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3036 Gnr:7 Bnr:169 Snr:24

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for
betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har
legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen
begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er
tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24.
Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må
være satt mellom 60 og 120 døgn.

Tilstandsrapport

Se vedlagt tilstandsrapport.

Det fremkommer
ingen endringer i vedtektene. Med
korttidsutleie menes
utleie i en sammenhengende periode på
opptil 30 døgn.

08 · ØKONOMI

Økonomi

PRISANTYDNING	2 450 000 kr
TINGLYSINGSGEBYR SKJØTE	585 kr
TOTALE OMKOSTNINGER	62 420 kr
FORMUESVERDI (PRIMÆR)	612 500 kr
HVA FELLESKOSTNADER DEKKER	Felleskostnader: 1 708,- TV/Bredbånd : 469,-
DOKUMENTAVGIFT	61 250 kr
TINGLYSINGSGEBYR PANTEDOKUMENT	585 kr
TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER	2 512 420 kr
FELLESKOSTNADER / MND.	2 177 kr

ØVRIGE ØKONOMISKE FORHOLD

Informasjon: Kommunale avgifter faktureres direkte til hver seksjonseier. Vannavgift fra Gimilvann kommer i tillegg. I 2025 var det kr 10 716,37,-

Diverse og budgivning

Løsøre og tilbehør

Se https://nef.no/slik-kjoper-du-bolig/oversikt-over-losore-og-tilbehor-til-eiendommen/

Overtakelse

Boligen er utleid. Hvis leieboer ikke skal overtas, er det 3 mnd. Overtakelse.

Budgivning

Bud gis elektronisk fra eiendommens side på selgvia.no og bekreftes med BankID. Selger vurderer innkomne bud og velger selv om et bud skal aksepteres.

Hvitevarer

Kun integrerte hvitevarer medfølger.

Boligselgerforsikring

Det er ikke tegnet boligselgerforsikring i forbindelse med salget.

Det er likevel utarbeidet en egenerklæring som interessenter bør gjøre seg kjent med før budgivning. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

Viktig informasjon / salgsbetingelser

Selger har selv ikke bebodd eiendommen, og sitter derfor med begrenset kjennskap til eiendommens tilstand. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

Informasjon til kjøper

Opplysninger og kjøpers undersøkelser

Alle interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i salgsdokumentene og øvrige dokumenter som er relevante for handelen. Dette kan blant annet omfatte tilstandsrapport, selgers egenerklæring, reguleringskart og reguleringsbestemmelser, grunnboksutskrift, tinglyste servitutter og heftelser samt, der dette er aktuelt, vedtekter, husordensregler, årsregnskap, budsjett, innkalling og protokoll fra siste årsmøte eller generalforsamling.

Dokumentene følger salgsoppgaven som vedlegg eller kan oversendes ved henvendelse til selger.

Opplysningene i salgsoppgaven bygger på informasjon fra selger, tilstandsrapport eller andre opplysninger fra bygningssakkyndig, samt informasjon innhentet fra kommunen, eventuell forretningsfører og andre tilgjengelige kilder.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med en bygningssakkyndig eller annen fagkyndig, før bud inngis. Dersom det er behov for ytterligere undersøkelser eller avklaringer, bør disse gjennomføres før budgivningen.

Tomtegrenser og godkjent bruk

Det er ikke kontrollert om fysiske grenser, som gjerder, hekker eller annen beplantning, samsvarer med eiendommens registrerte tomtegrenser. Opplysninger om tomtegrenser bygger på tilgjengelige matrikkel- og kartopplysninger.

Dagens bruk og benevnelse av enkelte rom kan avvike fra opprinnelig byggemeldt eller godkjent bruk. Interessenter oppfordres til å gjennomgå tilgjengelige bygningstegninger og kommunale opplysninger og eventuelt foreta egne undersøkelser.

Informasjon til kjøper

Sameie/borettslag

Opplysninger om felleskostnader, fellesgjeld, budsjett og planlagte tiltak er basert på informasjon som foreligger på tidspunktet salgsoppgaven utarbeides. Felleskostnader og fellesgjeld kan senere bli endret som følge av gyldige vedtak i sameiet eller borettslaget, blant annet i forbindelse med vedlikehold, rehabilitering, låneopptak eller endringer i løpende kostnader.

Kjøpekontrakt

Selgvias standard kjøpekontrakt legges til grunn for handelen, med mindre annet uttrykkelig avtales mellom kjøper og selger. Standard kjøpekontrakt kan fås ved henvendelse.

Lovvalg og eiendommens tilstand

Eiendommen selges etter reglene i avhendingslova. Eiendommen skal overleveres til kjøper i samsvar med det som følger av avtalen og salgsdokumentene.

Kjøper må sette seg grundig inn i samtlige salgsdokumenter, herunder salgsoppgaven, tilstandsrapporten, selgers egenerklæring og vedleggene til salgsoppgaven. Kjøper regnes som kjent med forhold som er tydelig beskrevet i en tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter som kjøperen har fått anledning til å gjøre seg kjent med. Slike forhold kan som hovedregel ikke senere påberopes som mangler.

Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye før bud inngis. En kjøper som velger å kjøpe eiendommen uten å undersøke den, kan ikke gjøre gjeldende som mangel forhold kjøperen kjente eller måtte kjenne til, eller forhold kjøperen burde ha blitt kjent med ved en undersøkelse kjøperen uten rimelig grunn unnlot å gjennomføre.

Informasjon til kjøper

Dersom eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen med rimelighet kunne forvente ut fra blant annet eiendommens type, alder og synlige tilstand, kan det foreligge en mangel. Det samme gjelder dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen, forutsatt at opplysningene kan antas å ha virket inn på avtalen.

En brukt bolig vil normalt ha slitasje, skader og forhold som følge av alder og bruk. Kjøper må påregne at det etter overtakelsen kan bli nødvendig med vedlikehold og utbedringer. Om et konkret forhold utgjør en mangel, må vurderes etter avtalen og reglene i avhendingslova.

Dersom bygningene på eiendommen har mindre areal enn det som er opplyst av selger eller selgers medhjelpere, foreligger det som utgangspunkt en mangel når avviket er større enn 2 prosent og utgjør minst 1 m². Det foreligger likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på arealopplysningen.

Ved mangler må kjøper selv dekke tap og kostnader opp til kr 10 000. Beløpet er kjøperens lovbestemte egenandel ved beregningen av et eventuelt prisavslag eller erstatningskrav.

Dersom kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen «som den er», jf. avhendingslova § 3-9. Selgers ansvar begrenses i samsvar med det som lovlig kan avtales. Oppfordringen om å undersøke eiendommen grundig gjelder også kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Oppgjør

Det økonomiske oppgjøret og tinglysingen håndteres av et profesjonelt oppgjørsforetak som har nødvendig tillatelse fra Finanstilsynet. Nærmere informasjon om oppgjørsforetaket fremgår av kjøpekontrakten eller gis før kontraktsinngåelsen.

Informasjon til kjøper

Formidlingsavtaler

Selgvia har en formidlingsavtale med Gjensidige og HELP og kan motta provisjon.

Tinglyste servitutter og heftelser

Eiendommen overtas med de tinglyste servituttene, rettighetene og forpliktelsene som fremgår av grunnboksutskriften og salgsdokumentene.

Dette kan blant annet omfatte bestemmelser om vei og adkomst, vann- og avløpsledninger, reparasjon og vedlikehold av ledninger, bebyggelse, gjerder og andre bruks- eller råderettsbegrensninger. Slike servitutter følger eiendommen og slettes normalt ikke i forbindelse med salget, med mindre annet er uttrykkelig opplyst.

11 · KONTAKT

Din selger

Mehmet Øneral

SELGER

Telefonnummeret til selgeren står i annonsen på FINN.

VEDLEGG

Vedleggene følger etter denne siden.

- Produktark_ Stående_Selgvia AS Med AFB.pdf side 18
- Tilstandsrapport · 1 av 2 side 19
- Egenerklæring side 20
- Tilstandsrapport · 2 av 2 side 25
- Energiattest · 1 av 2 side 41
- Kommunale opplysninger (ferdigattest, godkjente tegninger, vann og avløp, pålegg) side 43
- Reguleringskart og reguleringsbestemmelser · 1 av 6 side 42
- Reguleringskart og reguleringsbestemmelser · 2 av 6 side 48
- Reguleringskart og reguleringsbestemmelser · 3 av 6 side 49
- Reguleringskart og reguleringsbestemmelser · 4 av 6 side 51
- Reguleringskart og reguleringsbestemmelser · 5 av 6 side 73
- Reguleringskart og reguleringsbestemmelser · 6 av 6 side 75
- Forretningsførerinformasjon (felleskostnader, fellesgjeld, forsikring, vedtak) · 1 av 2 side 77
- Forretningsførerinformasjon (felleskostnader, fellesgjeld, forsikring, vedtak) · 2 av 2 side 79
- Sameiets vedtekter og husordensregler · 1 av 3 side 81
- Sameiets vedtekter og husordensregler · 2 av 3 side 83
- Sameiets vedtekter og husordensregler · 3 av 3 side 92
- Årsregnskap, budsjett og siste årsmøteprotokoll · 1 av 4 side 101
- Årsregnskap, budsjett og siste årsmøteprotokoll · 2 av 4 side 121
- Årsregnskap, budsjett og siste årsmøteprotokoll · 3 av 4 side 124
- Årsregnskap, budsjett og siste årsmøteprotokoll · 4 av 4 side 127
- Energiattest · 2 av 2 side 131

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:

- 1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig
- Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger
- Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg
- Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring
- Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	6 200 kr
Selveierleilighet og rekkehus	9 400 kr
Ene-,tomannsbolig og tomt	13 800 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

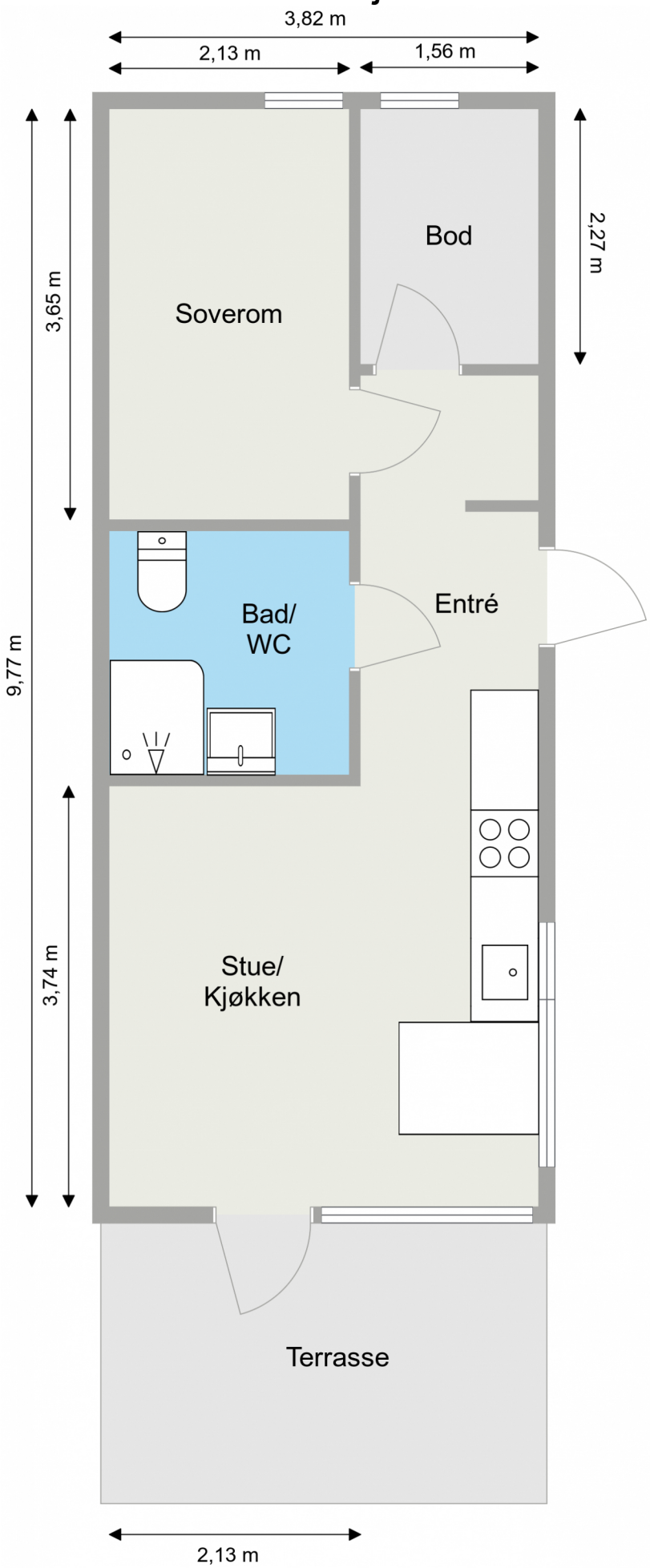
Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 2 900/3 100/2 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Rustadsletta 19 A

1. etasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

selgvia

Gjensidige

Egenerklæring

Rustadsletta 19A, 2030 Nannestad

19 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Rustadsletta 19A	Rustadsletta 19A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte i starten av 2022 og tok over boligen når den ble ferdigstilt av utbygger ca 2022

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om selger

Selger

Øneral, Mehmet

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Mehmet Øneral	**2026-10-19**

Identification

bankID Mehmet Øneral

Signicat

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

Tilstandsrapport

Eierseksjon

Rustadsletta 19 A, 2030 NANNESTAD

NANNESTAD kommune

gnr. 7, bnr. 169, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 03.07.2025 **Rapportdato:** 05.08.2025 **Oppdragsnr.:** 11256-1999 **Referansenummer:** NK6739

Autorisert foretak: BNAnalyse AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Csisar **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdannelse.

Rapportansvarlig

Geir Csisar

geir@bnanalyse.no

924 04 059

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- $ Tiltak under kr 10 000
- $$ Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- $$$ Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- $$$$$ Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget i 2022. Overflater og innredninger fra byggeår.

Eierseksjon - Byggeår: 2022

UTVENDIG Gå til side

Bindingsverk kledd med malt/beiset panel.
Saltak tekket med takstein.
Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass og trekarmer.
Malt ytterdør. Brann- og lydklassifisert.
Balkongdør med isolerglass.
Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 9,5 m². Betongdekke.
Utvendig bod på ca. 3 m²
Carport.

INNVENDIG Gå til side

Parkett og fliser på gulv. Malte panelplater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Gulv på støpt såle.
Det legges til grunn at boligen er bygget ihht. dagens regler som krever forebyggende tiltak mot radon (ferdigattest foreligger).
Stålpipe på utsiden av bygget. Ikke i bruk.
Malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/WC:
Bad fra byggeår. Byggeforskrifter fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Bygging av nye bad krever dokumentasjon over utførte arbeider (f.eks.: engasjerte firmaer, sertifikater, beskrivelser av arbeider, sjekklister, FDV-dokumentasjon, tegninger, bilder, m.m.). Slik dokumentasjon er ikke fremvist, men det legges til grunn at dokumentasjonen finnes da det foreligger ferdigattest på bygget.
Fliser på vegger. Malt himling.
Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fungerende fall mot sluk i dusjsonen. Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen.
Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.
Membran er i tillegg trukket opp mer enn 15 mm ved døren.
Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.
Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.
Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt (under 5 år). Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål.
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn og kombiskap (kjøl/frys). Oppvaskmaskin med stålfront.
Avtrekksvifte med utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekraner i skap i soverom. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.
Avløpsrør av ukjent type.
Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.
Varmtvannsbereder på ca. 120 l. plassert i kjøkkenbenk.
Oppvarming med elektrisitet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom. Strømmåler og hovedsikring er utvendig plassert.
Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukkingsapparat.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Støpt såle fundamentert på fast grunn.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

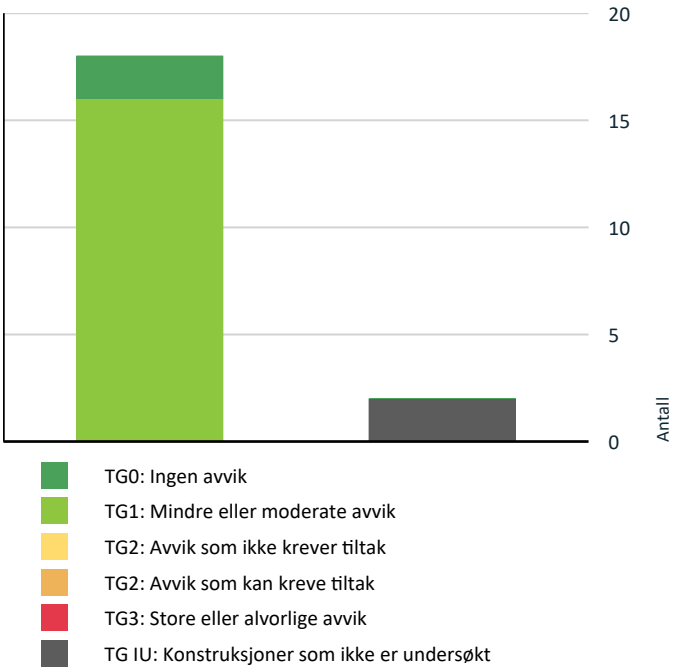
Lovlighet Gå til side

Eierseksjon

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet. Eier har ikke bebodd eiendommen. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Eierseksjon

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Våtrom > 1. etasje > Bad/WC > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Tilstandsrapport

EIERSEKSJON

Byggeår
2022

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med 2- og 3-lags isolerglass og trekarmer.

TG 1 Dører

Malt ytterdør. Brann- og lydklassifisert.
Balkongdør med isolerglass.

Ytterdøren subber litt i terskel og bør justeres.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Parkett og fliser på gulv. Malte panelplater og fliser på vegger. Malte himlinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på støpt såle.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og ett soverom ble det registrert helningsavvik på ca. 5 mm. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 0 Radon

Det legges til grunn at boligen er bygget ihht. dagens regler som krever forebyggende tiltak mot radon (ferdigattest foreligger).

TG 1 Innvendige dører

Malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Bad fra byggeår. Byggeforskrifter fra 2017 er lagt til grunn for vurderingen av badet. Bygging av nye bad krever dokumentasjon over utførte arbeider (f.eks.: engasjerte firmaer, sertifikater, beskrivelser av arbeider, sjekklister, FDV-dokumentasjon, tegninger, bilder, m.m.). Slik dokumentasjon er ikke fremvist, men det legges til grunn at dokumentasjonen finnes da det foreligger ferdigattest på bygget.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt himling.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fungerende fall mot sluk i dusjsonen. Tilnærmet flatt gulv utenfor dusjsonen. Nivåforskjell på ca. 2,5 cm fra overkant flis ved dør til slukrist. Membran er i tillegg trukket opp mer enn 15 mm ved døren.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.



Sluk

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. 60 cm servant med skuffer. Dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin.

Det legges til grunn at sikring mot følgeskader ved eventuelle lekkasjer fra sisterne er utført, da dette er et krav i TEK17, og ferdigattest for boligen foreligger.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dør.

1. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt (under 5 år). Fuktsøk med Protimeter fuktindikator er foretatt på overflater. Ingen unormale verdier er observert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med hvite glatte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum i stål.
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn og kombiskap (kjøl/frys). Oppvaskmaskin med stålfront.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekksvifte med utkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system med samlestokker og stoppekraner i skap i soverom. Automatisk vannstopp-system på kjøkkenet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent type.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder på røropplegget.

TG IU Ventilasjon

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning.

Aggregatet er plassert i entré over et garderobeskap. Vanskelig adkomst under befaringen. Aggregatet er derfor ikke inspisert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 l. plassert i kjøkkenbenk.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i soverom. Strømmåler og hovedsikring er utvendig plassert.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anses ikke nødvendig med en ny el-kontroll da boligen har nytt el-anlegg ifbm. oppføringen av bygget i 2022, og samsvarserklæring foreligger. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

Iht. veileder fra direktoratet for byggkvalitet skal ikke den bygningssakkyndige sette tilstandsgrad på det elektriske anlegget (https://www.dibk.no/regelverk/forskrift-til-avhendingslova-tryggere-bolighandel). Imidlertid krever skjematuret til Norsk Takst at tilstandsgrad også settes på el-anlegg, og tilstandsgrad 1 er derfor satt.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av brannteknisk forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens brannteknisk forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere/brannvarslere. Brannslukkingsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

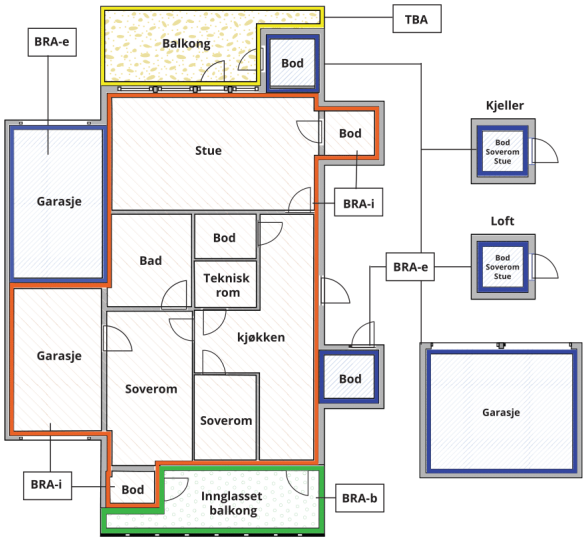
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eierseksjon

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	37	3		40	10
SUM	**37**	**3**			**10**
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, Bod, Bad/WC, Soverom, Kjøkken, Stue	Utvendig bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,41 m

Utvendig bod på ca. 3 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Eierseksjon	33	4

BNAnalyse AS
Pb. 127
1411 KOLBOTN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2025	Geir Csisar	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3238 NANNESTAD	7	169		6	3822.3 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Rustadsletta 19 A

Hjemmelshaver
Mehmet Øneral

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld / formue er ikke innhentet.

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Rustadsletta Boligsameie 1	37 / 1096	USBL, tlf 22983800	928589749

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

2-roms eierseksjon beliggende på Rustadmoen i Nannestad kommune.

Adkomstvei

Felles privat adkomst for området.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 3.822,3 m²

Bebyggelsen

Nyutviklet boligområde med variert småhusbebyggelse.
Denne boligen ligger i 1. etasje i en firemannsbolig over 2 etasjer.

Standard

Boligen er bygget i 2022. Overflater og innredninger fra byggeår.
Parkett og fliser på gulv. Malte panelplater og fliser på vegger.
Terrasse. Utvendig bod. Carport.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP3902086			

Kommentar
Fellespolise for sameiets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Matrikkelutskrift			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

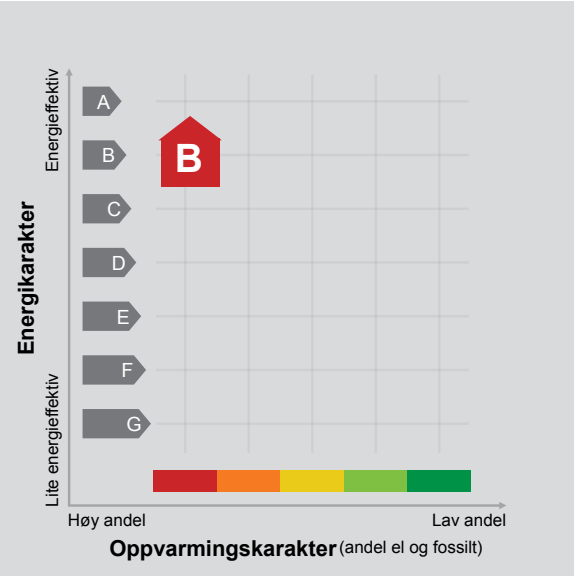
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/NK6739

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Rustadsletta 19A
Postnummer	2030
Sted	NANNESTAD
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	169
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300892667
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151086
Dato	05.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

NANNESTAD KOMMUNE

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 10.08.2012, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

JpID: 21/39489

Ansvarlig søker:
Weenbo Prosjektledelse AS
Erling Grønlands veg 2A
2050 JESSHEIM

Tiltakshaver:
Weenbo AS
Erling Grønlands veg 2A
2050 JESSHEIM

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE ER GITT FOR TILTAK ETTER §20-2

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
	7	169		

Tiltakets/byggets art:
oppføring av 3 stk firemannsboliger med carports og anlegg

Vedtaksdato	SaksID	Delegert saksnr
17.12.2021	21/2025	21/425

Dato for søknad om midlertidig brukstillatelse	30.11.2021

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl §21-10, midlertidig brukstillatelse for:

		Hele tiltaket	
	x	Følgende del av tiltaket	BKS2, BG1, renovasjon og uteområdene

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført.	Må utføres innen:
Fin planering, tilsåing og beplanting. Deler av lekeplass f_BLK1.	31.08.2022

Merknader:

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Nannestad	17.12.2021	Dilan Arulnesan byggesaksbehandler *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL

DETALJREGULERING FOR RUSTADSLETTA (B5 OG DEL AV B4 PÅ FÅMYRSRØET)

Plan ID 15-13

Plankart er datert 25.02.2016
Bestemmelsene er datert 25.02.2016, revidert 15.08.16 og 22.09.2021

Planen er behandlet første gang i Plan- og utviklingsutvalget 08.03.2016 (sak 16/23)

Vedtatt av Plan- og utviklingsutvalget 13.09.2016 (sak 16/60)

Endring av bestemmelse 4.2 vedtatt administrativt 22.09.2021

_____
ordfører

****

1. GENERELT

1.1 Formål

Formålet med planen er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse innenfor gjeldende reguleringsplan for Fåmyrsrøet, med de tilpassingene som situasjonen i dag tilsier. Reguleringsplan for Fåmyrsrøet med bestemmelser er vedtatt 21.01.2002.

1.2 Bestemmelser og forskrifter

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelsene i tillegg til Plan- og bygningsloven (Pbl) med forskrifter, samt eventuelle vedtekter for Nannestad kommune.

1.3 Planformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:
Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5.1):
- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-5) 1112
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG1-2) 1119
- Energianlegg, nettstasjon (BE) 1510
- Renovasjonsanlegg (f_BRE1-2) 1550
- Lekeplass (f_BLK1-3) 1610

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5.2):
- Veg (offentlig, o_V1 og o_V3) 2010
- Veg (privat, f_V1 og f_V2) 2010
- Gang-/sykkelveg (f_GS1) 2015
- Annen veggrunn - tekniske anlegg (AV, offentlig og privat) 2018
- Parkeringsplasser (f_PP) 2082

Grønnstruktur (Pbl § 12-5.3):

- Grønnstruktur (f_G) 3001
- Vegetasjonsskjerm (f_VS1-2) 3060.

1.4 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 5 m. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jfr. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

1.5 Privatrettslige avtaler

Etter vedtak av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg og trafikkanlegg

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse til nye boliger, skal aktuelle offentlige og felles veg- og trafikkanlegg være ferdig opparbeidet iht. byggeplan godkjent av kommunen. Avkjørsler/kryss med fv. 527 skal opparbeides iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

Gang- og sykkelveg langs fv. 527 skal bygges ut samtidig med boligene, men kan bygges ut etappevis, samtidig med en etappevis utbygging av boligene. Gang- og sykkelvegen skal minimum bygges til og langs de områdene som bygges ut og fram til atkomstveg som betjener områdene.

Boligene tillates ikke tatt i bruk før tilhørende gang- og sykkelveg er ferdigstilt. Arbeidet skal utføres iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen.

2.2 Vann og avløp

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse, skal tekniske planer for vann- og avløpsanlegg samt anlegg for håndtering av overvann være godkjent av kommunen. Vann- og avløpsplaner samt planer for overvannshåndtering skal utarbeides iht. krav og bestemmelser i kommunens VA-norm. Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Løsninger for infiltrasjon av denne typen avløpsvann skal prosjekteres sammen med øvrig vann- og avløpsnett.

Alle vann- og avløpsanlegg samt anlegg for håndtering av overvann skal være godkjent av kommunen som driftsklare, før det gis brukstillatelse for noen del av bebyggelsen de betjener.

2.3 Renovasjon

Løsning for renovasjon skal godkjennes av kommunen ifm. søknad om tiltak

.

2.4 Utearealer, lekeplasser og vegetasjonsskjermer

Felles utearealer og lekeplasser for de aktuelle byggetrinn, skal være opparbeidet iht. situasjonsplan og rammetillatelse med tilhørende utomhusplan før brukstillatelse gis for noen del av bebyggelsen. Vegetasjonsskjermene f_VS1 og f_VS2 skal være opparbeidet før bebyggelsen i BKS1 og BKS2 tas i bruk. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på utearealene som er årstidsavhengige, skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav om dokumentasjon

Ved søknad om tiltak skal det i tillegg til situasjonsplan framlegges og godkjennes følgende dokumentasjon:

- Utomhusplan i egnet målestokk som viser høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer
- Fasadeoppriss og snitt som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse
- Profiler/snitt med eksisterende og nytt terreng.

Illustrasjonsplan utarbeidet i tilknytning til reguleringsplanen, og som framgår av planbeskrivelsen, skal være veiledende ved utarbeidelse av situasjonsplan og utomhusplan.

3.2 Estetikk og utforming

Tiltaket skal ha en god estetisk utforming, herunder en naturtilpasset materialbruk og farger. Bygninger i samme gruppe skal ha et samsvarende uttrykk og garasjer/carporter skal tilpasses boligbyggenes form.

3.3 Massehåndtering

Det skal i forbindelse med rammesøknad redegjøres for mengder, inn-/uttransport og hvor masser blir deponert. Overskuddsmasser skal lagres på en sikker måte i betryggende avstand fra ferdig utbygde områder. Så langt mulig skal massedisponeringen skje lokalt og i sammenheng med utbyggingen av resten av Fåmyrsrøet.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (Pbl § 12- 5.1)

4.1 Grad av utnytting

Feltene BKS1-5 skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %-BYA = 40 % for de enkelte delfeltene. Ved beregningen av %-BYA for delfeltene BKS2 og BKS4, skal henholdsvis parkeringsfeltene BG1 og BG2 telle med.

4.2 Takutforming, gesims- og mønehøyder

For boligbygg: Alle boligbygg skal oppføres med saltak. Mindre takflater over inngangspartier og balkonger o.l. kan utformes fritt.

Høyder over gjennomsnittlig planert terreng:

- Gesimshøyde for boliger med sokkel skal ikke være over 7,5 meter
- Mønehøyde for boliger med sokkel skal ikke være over 10 meter
- Gesimshøyde for boliger uten sokkel skal ikke være over 6,5 meter
- Mønehøyde for boliger uten sokkel skal ikke være over 9 meter.

Mindre frittliggende bygg som boder, carporter og garasjer skal bygges med skråtak og ha minimum 3 grader takvinkel. Maksimal møne- og/eller gesimshøyde er 4 meter.

4.3 Uteoppholdsarealer/lekeareal

a) De felles lekeplassene f_BLK1 og f_BLK2 skal være felles for alle boliger innenfor planområdet.

b) Den felles lekeplassene f_BLK3 skal være felles for alle boliger innenfor dette planområdet og boligene ellers innenfor den resterende delen av reguleringsplan for Fåmyrsrøet. På f_BLK3 skal det opparbeides balløkke.

4.4 Parkering og carport

- I feltene BKS1, BKS3 og BKS5 skal bebyggelsen ha tilgang til 2 parkeringsplasser pr. enhet. I feltene BKS2 og BKS4 skal bebyggelsen ha tilgang til 1,5 parkeringsplasser pr. enhet.
- I feltene BKS1 og BKS3 forutsettes parkering for 1 bil pr. leilighet å skje i underetasje.
- Felt BG1 er parkeringsareal for felt BKS2 og felt BG2 er parkeringsareal for felt BKS4.
- Alle enheter skal være sikret 1 parkeringsplass i kjeller eller garasje/carport.
- En parkeringsplass pr. 20. boligenhet skal være tilpasset bevegelseshemmede.
- Det skal tilrettelegges for 1,5 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet i tilknytning til hvert inngangsparti eller som egne rom i kjeller/carport/bod.

5. BEBYGGELSE OG ANLEGG – ENERGIANLEGG (Pbl § 12-5.1)

5.1 Felt BE er areal for nettstasjon. Denne forutsettes plassert i nord-østre del av feltet inntil 1 m fra formålsgrense. Arealet forutsettes holdt i ryddig og ordentlig stand.

5.2 Arealet for energianlegg/nettstasjon kan flyttes til annet felles areal dersom kraftselskapet etter sin prosjektering har avklart at en annen plassering er bedre. De generelle bestemmelsene vedrørende adkomst, avstand til grense og annen bebyggelse vil der gjelde tilsvarende.

6. BEBYGGELSE OG ANLEGG – RENOVASJONSANLEGG (Pbl § 12-5.1)

6.1 Felles renovasjon for all bebyggelse i planområdet skal etableres på arealene f_BRE1 og f_BRE2. Det skal benyttes nedgravde beholdere.

7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl § 12-5.2)

7.1 Krav til veganlegg

Alle veganlegg skal opparbeides iht. gjeldende kommunal vegnorm.
o_V1 og o_V3 er regulert med samme standard som i gjeldende plan for Fåmyrsrøet.
De felles vegene f_V1 og f_V2 skal opparbeides som vist i planen og tjene som lokale adkomstveger for biltrafikk til og fra de aktuelle boligenhetene.
Gang-/sykkelvegen f_GS1 kan benyttes for nødvendig bilkjøring av service- og sikkerhetshensyn.
Planens viste avkjørsler (med unntak av avkjørselen til gnr. 7 bnr. 23) er veiledende og endelig plassering fastlegges ved byggesaksbehandling.

7.2 Eierform

Vegene o_ V1 og o_V3 skal være offentlig (kommunalt) eid og driftet etter at de er bygd iht. regulert standard og godkjent byggeplan.
De øvrige vegene skal være felles for boligene innenfor planområdet.

7.3 Biloppstilling på terreng

Den angitte parkeringsplassen f_PP i sør og kantparkeringen f_PP langs f_V1 skal opparbeides som vist og sogne til enhetene i delfelt BKS1. Den angitte kantparkeringen f_PP langs f_V2 skal opparbeides iht. reguleringsplanen og sogne til enhetene i delfelt BKS3.

8. GRØNNSTRUKTUR (Pbl § 12-5.3)

8.1 Grønnstrukturene f_G er åpne forbindelser for alle beboere innenfor planområdet og for beboere i den øvrige delen av gjeldende plan for Fåmyrsrøet. Grønnstrukturen i vest skal ha et parkmessig preg og det kan etableres sti i denne strukturen. De tre grønnstrukturene i øst skal fungere som forbindelser/stier mellom boligområdene og Åsvegen.

8.2 Vegetasjonsskjermene f_VS1-2 erstatter tidligere regulert vegetasjonsbelte. De skal danne parkmessig opparbeidede overganger mellom o_V1 og boligområdet.

Nannestad kommune

Grunnkart

Eiendom: 7/169/0/20
Adresse: Rustadsletta 5C
Dato: 14.10.2026
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.

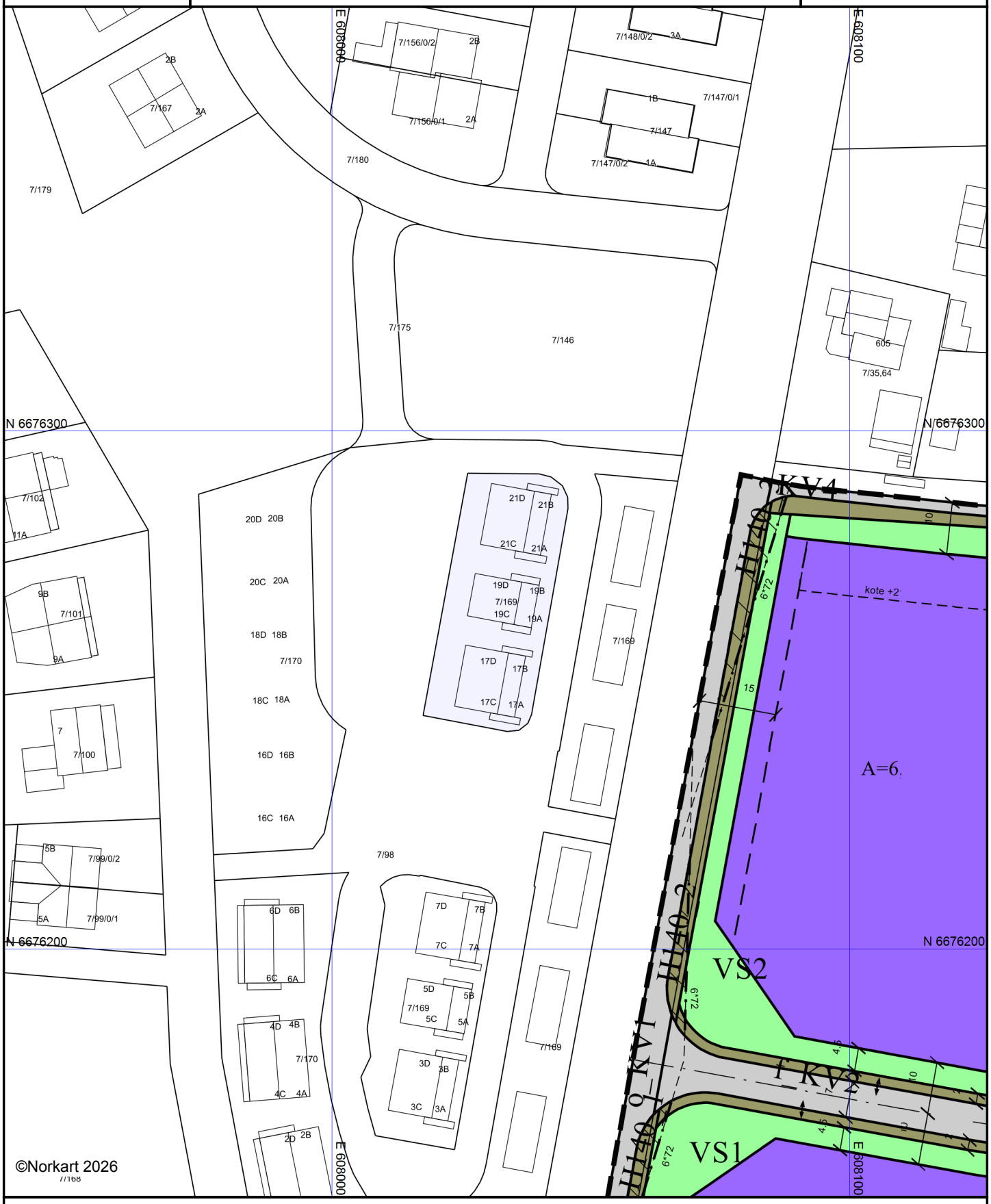
Nannestad kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 7/169/0/20
Adresse: Rustadsletta 5C
Utskriftsdato: 14.10.2026
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 PBL 2008

- Sikringsonegrense
- Regulerthøyde
- Næringsbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Vegetasjonsskjerm
- Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift kotehøyde

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.

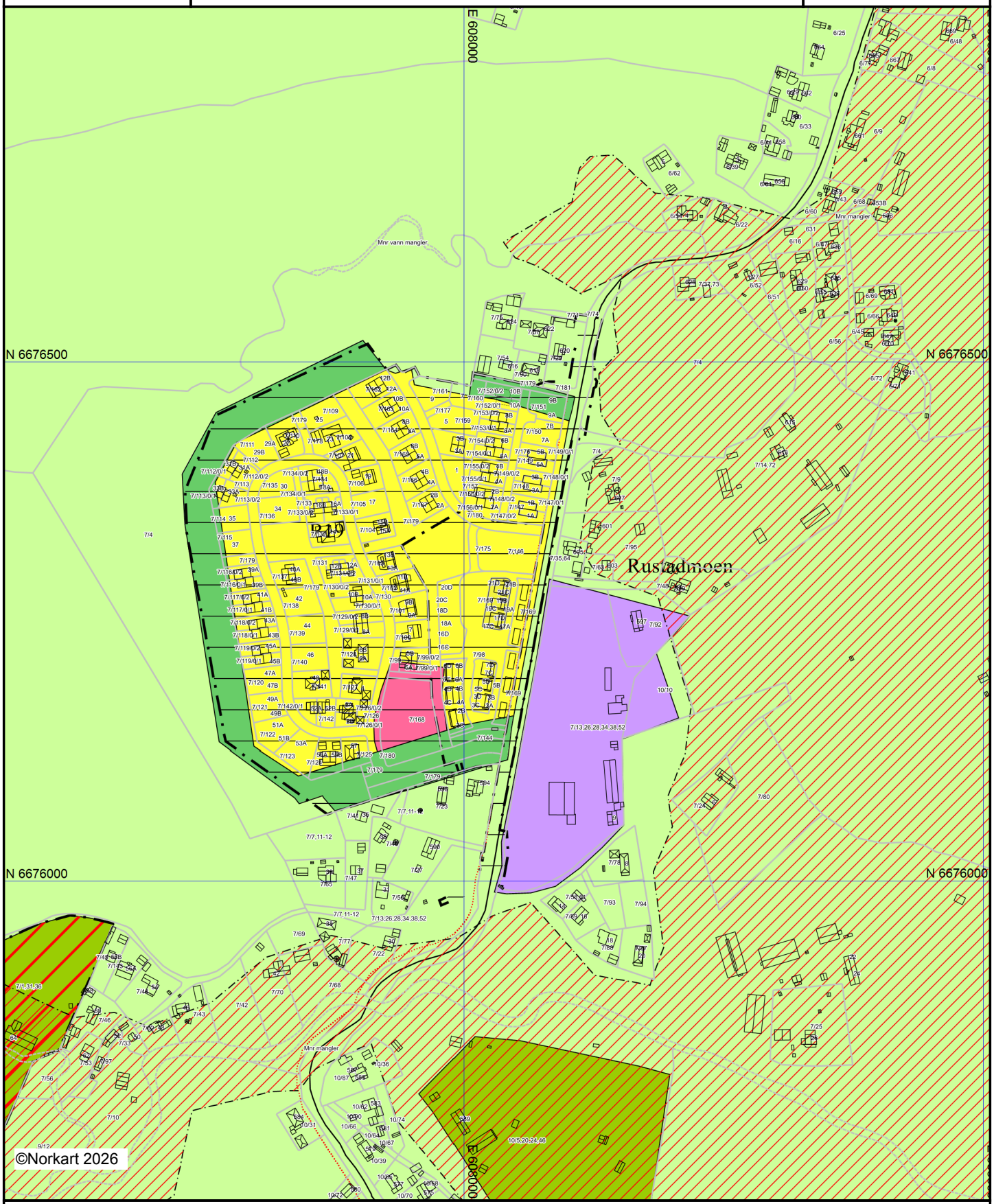
Nannestad kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/169/0/20
Adresse: Rustadsletta 5C
Dato: 14.10.2026
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 2008

- Faresone grense
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Skytebane
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Idrettsanlegg - nåværende
- Friområde - fremtidig
- LNFR-areal - nåværende
- Markagrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift areal

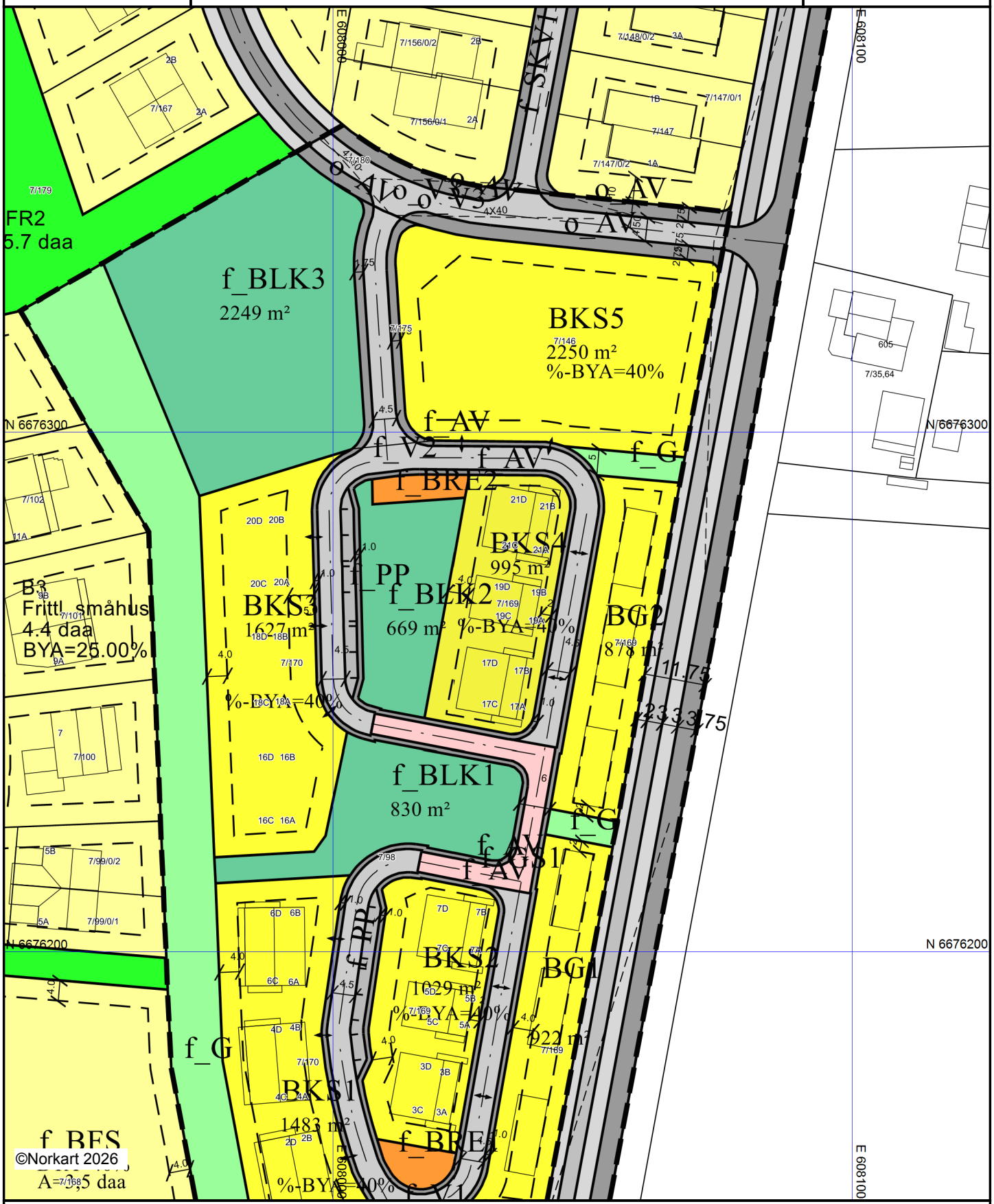
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/169/0/20
Adresse: Rustadsletta 5C
Dato: 14.10.2026
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

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Bussholdeplass
- Friområder
- Parkbelte i industristrøk

Reguleringsplan PBL 2008

- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass
- Veg
- Kjøreveg
- Fortau
- Gang/sykkelveg
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkeringsplasser med bestemmelser
- Grønnstruktur
- Vegetasjonsskjerm

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Regulert parkeringsfelt
- Målelinje/Avstandslinje
- Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding og bruk av Ambita Samhandling Forretningsfører

Ved eierskifte skal nødvendig dokumentasjon sendes til Usbl. Hvordan dette gjøres avhenger av om meglerkontoret har aktivert tjenesten *Ambita Samhandling Forretningsfører*.

Meglerkontorer som har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Fra 1. desember er det obligatorisk å bruke den digitale løsningen fullt ut.
Dette innebærer:

- Alle salgsmeldinger skal sendes via Ambita Samhandling Forretningsfører.
- Henvendelser som sendes direkte på e-post vil **ikke** bli behandlet.

Meglerkontorer som ikke har aktivert Ambita Samhandling Forretningsfører

Henvendelser skal sendes på e-post til eierskifte@usbl.no og må inneholde:

- Kontaktopplysninger til megler
- Kontaktopplysninger til selger og kjøper (navn, adresse, telefonnummer og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnummer)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for budaksept, avtalt pris og overtakelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis per e-post. Vi ber derfor om at e-postadressene til alle medeiere oppgis.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.725,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.408,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader

Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon

Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

SIST ENDRET 02.01.2026

Boligopplysninger:

Rustadsletta boligsameie 1
Rustadsletta 19 A
2030 NANNESTAD

Vår ref.: 1876/6
Type: Boligsameie
Eiere: Mehmet Øneral

Fødselsdato eier: 01.09.1986

Organisasjonsnr: 928 589 749 **Seksjonsnr:** 6

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 177**

Felleskostnader:	Felleskostnader	1 708
Tilleggsytelser:	TV/Bredbånd	469

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Faktura inneholder KID-referanse knyttet til selger, og kan derfor ikke overtas av ny eier. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
Styreleder: Ismail Yayli
Adresse: Rustadsletta 7D
Postnr/-sted: 2030 NANNESTAD
Telefon: Mob.: 94471570
E-post: eemil5@hotmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 15.10.2026

Utestående saldo: **0**
Felleskostnader: 0

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	888
Annen formue:	29 924	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	6	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2021
Gårds/bruksnr: 7/169 - seksjon:6
Bygningstype: Småhus

Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	3822.3

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP3902086

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	11.05.2022	Første innflytting:	11.05.2022
Etasje:	1	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Carport ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	2
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Hus 2

Fasiliteter:

Boligopplysninger:

Rustadsletta boligsameie 1	**Vår ref.:**	1876/6	**Fødselsdato eier:**	01.09.1986
Rustadsletta 19 A	**Type:**	Boligsameie		
2030 NANNESTAD	**Eiere:**	Mehmet Øneral		

Organisasjonsnr: 928 589 749

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Hver seksjon har tilknyttet carport. I tillegg er det 12 gjesteplasser.

Kommunale avgifter faktureres direkte hver seksjon fra kommunen.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Husordensregler for sameiet Rustadsletta boligsameie 1.

Formålet med husordensregler. Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold for sameiet. Det er ønskelig å sikre beboeres trivsel. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene. Husordensreglene godkjennes av sameiermøtet ved digital avstemning i perioden 04.07.2022 til 13.07.2022.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1: Beboelse

- Leiligheten skal brukes til beboelse, og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre.

2: Støy

- Alle seksjonseiere oppfordres til å opptre hensynsfullt ovenfor de øvrige seksjonseierne og varsle eventuelle sosiale sammenkomster i god tid.
- Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager. Lørdager, søndager og helligdager mellom kl. 23.00 og 08.00.

3: Søppel

- Søppel skal kildesorteres slik:
  Matavfall og restavfall i respektive beholdere. Papp/papir legges i respektive beholdere. Det er viktig at papp flatpakkes før kast!
- Avfall som ikke kommer inn under overnevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.
- Store menger flytte emballasje går under overnevnte punkt og skal ikke kastes i søppelkasser tilknyttet boligsameiet.

4: Dyrehold

- Dyrehold er tillatt så lenge det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Eier skal ha kontroll på hunden sin og sørge for at hunden ikke skader andre hunder/dyr/mennesker og er i bånd der det er nødvending.
- Husdyreiere må påse å fjerne ekskrementer etter hund og katt.

5: Eksklusivt hageområde

- Seksjonseier i førsteetasje i Rustadsletta boligsameie 1 disponerer rett til bruk av hage som naturlig følger av seksjonen.
- Det er regulert at Rustadsletta bolig nr. 3,5 og 7 har bruksrett fra veranda og ut til veg. Rustadsletta bolig nr. 17, 19 og 21 har bruksrett frem til skråning.
- Det følger av husordensreglene at hekk bekostes og vedlikeholdes av seksjonseier selv og at seksjonseierne som ønsker hekk velger typen Alperips.

6: Kontakt med styre

- Alle henvendelser vedrørende skader, mangler og lignende i leilighet og carport skal forekomme skriftlig til styret. Beboer må sørge for å stoppe skade på eiendommen så raskt som mulig/sørge for at skaden ikke blir unødvendig større.

7: Carport og sportsbod

- All kjøring på fellesareal må være forsiktig og hensynsfull.
- Det er ikke tillatt å bruke stikkontakter til ladning av el-biler, fryser og andre elektroniske installasjoner fra sportsbod.
- Beboere skal benytte seg av garasjeplass i carport som tilhører seksjonen. Parkeringsplass mellom garasjene er gjesteparkering.
- Gjennomkjøring mellom bygning 7 og 17 er forbudt. Det samme gjelder vei mellom bygning 7 og 17 ved fellesområdet/lekeplass. Dette er regulert til gangfelt og utrykningskjøretøy.

8: Unødvendig brannutrykning

- Unødvendig utløsning av brannalarm og komfyrvakt som fører til utrykning/faktura av/fra brannvesen, vil bli belastet beboer.

9: Brudd på husordensregler

- Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

V E D T E K T E R

for

Rustadsletta boligsameie 1
(org. nr. 928 589 749)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøtet 13.07.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Rustadsletta boligsameie 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.12.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7, bnr. 169 i Nannestad kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Bod i tilknytning til carport
- Carport

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) 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.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Leiligheter i 1. etg har alene og hver for seg enerett til bruk av eksklusivt uteareal foran terrassen med tilsvarende areal som terrassen.
Eneretten gjelder frem til 01.01.2052 (maksimalt 30 år)
Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 36 parkeringsplasser. Av disse ligger
- 24 carporter som tilleggsareal
- 12 som fellesareal

(1) Carport som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap og skal benyttes til gjesteparkering. Annen bruk av parkeringsplassene skal godkjennes av styret.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av carportene.

4-4 Kostnadsfordeling
Kostnader til drift og vedlikehold av carport fordeles mellom seksjonseierne som disponerer carport etter hvor mange carporter hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:
- snørydding/feiing

- utvendig vedlikehold/reperasjoner
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles på carporteiere med like stor del per plass.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Det er 2 stk parkeringsplasser som er merket med HC-plass. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

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 og ytterdører

j) Varmepumpe, både utside, innside og rør/kanal.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. 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. Kostnader til TV/Bredbånd betales med like stor andel pr seksjon.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned 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 framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Fra styret skal det velges en representant som også skal være styremedlem i velforeningen.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) 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 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Fåmyrsrøet velforening

Det er pliktig medlemskap i velforeningen for alle boligeiere innenfor reguleringsplanene for Fåmyrsrøet og Rudsletta. Kostnader til velforeningen dekkes gjennom felleskostnadene til boligsameiet.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

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

V E D T E K T E R

for

Rustadsletta boligsameie 1
(org. nr. 928 589 749)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på ekstraordinært årsmøtet 22.12.2021.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Rustadsletta boligsameie 1. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 21.12.2021.

1-2 Hva sameiet omfatter
Sameiet består av 24 boligseksjoner på eiendommen gnr. 7, bnr. 169 i Nannestad kommune.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter

- Bod i tilknytning til carport
- Carport

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(3) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk
(1) 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.

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

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

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

(6) Leiligheter i 1. etg har alene og hver for seg enerett til bruk av eksklusivt uteareal foran terrassen med tilsvarende areal som terrassen.
Eneretten gjelder frem til 01.01.2052 (maksimalt 30 år)
Endring i allerede etablerte eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

3-2 Ordensregler
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser
Sameiet/seksjonseierne disponerer 36 parkeringsplasser. Av disse ligger
- 24 carporter som tilleggsareal
- 12 som fellesareal

(1) Carport som er en seksjonert tilleggsdel kan bare selges sammen med hoveddelen.

4-2 Rettslig disposisjonsrett
Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap og skal benyttes til gjesteparkering. Annen bruk av parkeringsplassene skal godkjennes av styret.

4-3 Vedlikeholdsansvar
Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av carportene.

4-4 Kostnadsfordeling
Kostnader til drift og vedlikehold av carport fordeles mellom seksjonseierne som disponerer carport etter hvor mange carporter hver seksjonseier disponerer.

Dette gjelder for eksempel følgende kostnader:
- snørydding/feiing

- utvendig vedlikehold/reperasjoner
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming
- annet

Kostnadene fordeles på carporteiere med like stor del per plass.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne
Det er 2 stk parkeringsplasser som er merket med HC-plass. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) 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. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

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 og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskiftning av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel

ansvarlig for utskiftning av ødelagte vindusruter, med unntak av nødvendig utskiftning av isolerglass.

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

(4) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) 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 seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. 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. Kostnader til TV/Bredbånd betales med like stor andel pr seksjon.

(2) Dersom de seksjonseierne som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn det som følger av (1).

6-2 Betaling av felleskostnader
Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned 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 framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 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 er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

7-3 Fravikelse
Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 2 styremedlemmer og inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Fra styret skal det velges en representant som også skal være styremedlem i velforeningen.

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

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

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang
(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

(2) 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 seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet
I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne
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 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 seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder
Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

9-12 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10. Fåmyrsrøet velforening
Det er pliktig medlemskap i velforeningen for alle boligeiere innenfor reguleringsplanene for Fåmyrsrøet og Rudsletta. Kostnader til velforeningen dekkes gjennom felleskostnadene til boligsameiet.

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



INNKALLING 2026

Rustadsletta boligsameie 1

Torsdag 09.04.2026 kl. 10:00

Digitalt møte- Min side Bonabo

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinært årsmøte i Rustadsletta boligsameie 1

Møtet finner sted torsdag 09.04.2026 kl. 10:00 - Digitalt møte- Min side Bonabo

Møtet avholdes som et digitalt møte på Usbl.no / Bonabo - Min side.

Møtet innledes med en høringsperiode. I høringsperioden kan eiere stille spørsmål til styret om de sakene som legges frem, kommentere saker, samt foreslå andre kandidater til verv. Når høringsperioden er over, vil det etter et lite opphold åpnes for avstemning.

Periode for kommentarer/spørsmål:
09.04.2026 09:00 - 10.04.2026 12:00

Periode for avstemning
10.04.2026 14:00 - 13.04.2026 14:00

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før torsdag 09.04.2026 kl. 10:00 og må være undertegnet av minst 10 % av eierne.

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Rustadsletta boligsameie 1 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Ingen saker

6 Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

6.2 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 55 000,- godkjennes

5. Ingen saker

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ismail Yayli, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Caroline Solheim, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Sara Äleklint, Valgt fra 27.06.2025, Valgt for 2 år
Varamedlem, Karolina Szopa, Valgt fra 25.03.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Karolina Szopa er på valg, stiller til gjenvalg

Forslag til vedtak: Valgt ble: Karolina Szopa

6.2 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite

Forslag til vedtak: Styret fungerer som valgkomite

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**602 845**	**586 869**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	283 551	15 976
B. Endring arbeidskapital	**283 551**	**15 976**
C. Arbeidskapital	**886 396**	**602 845**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	913 441	625 829
Kortsiktiggjeld	-27 045	-22 984
C Arbeidskapital	**886 396**	**602 845**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Rustadsletta boligsameie 1

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	742 368	742 368	747 984	742 360
Sum leieinntekt		**742 368**	**742 368**	**747 984**	**742 360**
Sum inntekt		**742 368**	**742 368**	**747 984**	**742 360**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	7 755	7 755	7 755	8 111
Styrehonorar	2	54 999	55 000	55 000	57 529
Driftskostnad					
Energikostnad		4 555	3 608	5 000	5 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	89 988	117 988	92 000	95 558
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	7 226	6 893	7 300	7 560
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	0	522	13 500	12 000
Reparasjon og vedlikehold	6	0	271 399	102 000	132 000
Revisjonshonorar		6 125	5 476	5 700	5 650
Forretningsførerhonorar		67 612	65 074	68 000	70 800
Andre honorar	7	4 500	363	2 000	5 000
TV/bredbånd		159 446	140 696	140 696	156 960
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		576	0	0	500
Forsikringer		79 133	67 924	75 000	83 564
Andre kostnader	8	3 220	3 054	5 000	5 000
Sum kostnad		**485 134**	**745 750**	**578 951**	**645 232**
Driftsresultat		**257 234**	**-3 382**	**169 033**	**97 128**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		26 317	19 358	0	0
Netto finansposter		**-26 317**	**-19 358**	**0**	**0**
Årsresultat		**283 551**	**15 976**	**169 033**	**97 128**
Overført sameiekapital		283 551	15 976	0	0
SUM OVERFØRINGER		**283 551**	**15 976**	**0**	**0**

Balanse 2025 Rustadsletta boligsameie 1

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		2 177	2 177
Andre kortsiktige fordringer		9 850	5 556
Forskuddsbetalte kostnader		61 692	54 958
Innestående konsernkonto og bank		839 722	563 138
Sum omløpsmidler		**913 441**	**625 829**
SUM EIENDELER		**913 441**	**625 829**

Balanse 2025 Rustadsletta boligsameie 1

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		886 396	602 845
Sum opptjent egenkapital		**886 396**	**602 845**
Sum egenkapital	**9**	**886 396**	**602 845**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		5 556	2 778
Leverandørgjeld		21 489	20 206
Sum kortsiktig gjeld		**27 045**	**22 984**
Sum gjeld		**27 045**	**22 984**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**913 441**	**625 829**

Sted:_____ Dato:_____

Ismail Yayli Styreleder	Sara Äleklint Styremedlem	Caroline Solheim Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 24 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 7, b.nr 169 i Nannestad kommune. Eiertomt på 3822,3 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If skadeforsikring polise nr.SP3902086. gjelder fra 2022.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	607 296	607 296
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	135 072	135 072
Sum	**742 368**	**742 368**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	7 755	7 755
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	54 999	55 000
Sum	**62 754**	**62 755**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6391 Snømåking/strøing/feiing	53 988	49 138
6392 Containerleie/tømming	0	100
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	36 000	68 750
Sum	**89 988**	**117 988**

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS E-post	7 226	6 893
Sum	**7 226**	**6 893**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	522
Sum	**0**	**522**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6641 Malerarbeider	0	271 399
Sum	**0**	**271 399**

Note 7 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 500	363
Sum	**4 500**	**363**

Note 8 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 103	933
7773 Omkostninger innkreving	2 117	2 120
Sum	**3 220**	**3 054**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	602 845	283 551	886 396
Sum opptjent egenkapital	**602 845**	**283 551**	**886 396**
Sum egenkapital	**602 845**	**283 551**	**886 396**

Resultat og balanse med noter for Rustadsletta boligsameie 1.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Rustadsletta boligsameie 1

Styreleder	Ismail Yayli (sign.)	01.03.2026
Styremedlem	Caroline Solheim (sign.)	01.03.2026
Styremedlem	Sara Äleklint (sign.)	28.02.2026

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Rustadsletta Boligsameie 1

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Rustadsletta Boligsameie 1 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et 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.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Arendal, Bergen, Drammen, Elverum, Hamar, Kristiansand, Stavanger, Trondheim

Penneo Dokumentnøkkel: 3AXCV-H1JZ6-BHY1U-Y6RB6-2Z8OG-IIERO

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 3AXCV-H1JZ6-BHY1U-Y6RB6-2Z8OG-IIERO

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."

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2026-03-02 15:50:05 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 3AXCV-H1JZ6-BHY1U-Y6RB6-2Z8OG-IIERO

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.

Årsmelding 2025 - Rustadsletta boligsameie 1

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Ismail Yayli
Styremedlem, Caroline Solheim
Styremedlem, Sara Äleklint
Varamedlem, Karolina Szopa

Styret i Rustadsletta boligsameie 1 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Rustadsletta boligsameie 1 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Rustadsletta boligsameie 1 ligger i Nannestad kommune, og har organisasjonsnummer 928589749

Rustadsletta boligsameie 1 består av 24 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Rustadsletta boligsameie 1 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP3902086. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Rustadsletta boligsameie 1 bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Våren 2025 så styret på nødvendigheten av å male carportene, da vi fikk beskjed fra sakkyndige om at dette ikke var nødvendig, valgte vi å utsette.

Det er oppdaget kattemøkk i sandkassen, sanden må byttes ut. Dette blir en stor kostnad for sameiet. Styret ser det er lurt med en form for duk/lokk over sandkassen. Der alle som har tatt i bruk sandkassen trer over lokket etter seg.

Det skal også fjernes «blomsterpaller» mellom carportene.

Så dette er noe vi kommer til å ta tak i vår/sommer 2026.

Det er også ønskelig at man skal gjøre noe med fellesarealet/grøntområdet – da dette kan være hyggelig og føre til fellesskap mellom oss beboere her i Rustadsletta.

Det kunne gjort seg mye med noen bærbusker (det står noen mellom carportene, som kan flyttes), en felles grill eller lignende for å skape et hyggelig samlingspunkt.

Ved en dugnad kan vi samle all vår kunnskap og erfaring for at dette kan bli mulig – styret håper på at så mange som kan har muligheten til å delta.

Mer info om dette kommer senere.

Til nå har vi brukt Nannestad Bygdeservice(NB) til både snømåking/strøing og gressklipping – er det noe å utsette på dette bes det tas med styret, så tar vi det videre med NB.

Det har vært noen tilbakemeldinger på ekskrementer i hagene til folk – ber alle med hund om å plukke opp etter seg og kaste posen i søplebeholderne som er plassert i hver ende av boligrekka.

Hilsen oss i styret

Ismail, Sara og Caroline

Årsmeldingen er godkjent av styret 17.03.2026

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 09.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ekstraordinært årsmøte i Rustadsletta boligsameie 1 mandag 23.06.2025 kl. 10:00 - Digitalt møte- Min side .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Usbl v/ Helen Gundersen fungerer som møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Usbl v/ Helen Gundersen fungerer som møteleder

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder Ismail Yayli signerer protokollen sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble: Ismail Yayli

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett: 6
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 6

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Valg av nytt styremedlem

Styremedlem Mehmet Øneral trekker seg

Vedtak:
Valgt ble Sara Äleklint for 2 år

Antall stemmer for: 6

Protokoll ekstraordinært møte for Rustadsletta boligsameie 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Helen Gundersen (sign.)	27.06.2025
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	27.06.2025
Protokollvitne	Ismail Yayli (sign.)	27.06.2025

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Rustadsletta boligsameie 1 torsdag 09.04.2026 kl. 10:00 - Digitalt møte- Min side Bonabo .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Helen Gundersen

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Helen Gundersen

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Styreleder Ismail Yayli kan signere protokoll sammen med møteleder

Vedtak:

Valgt ble:Ismail Yayli

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering.

Antall fremmøtte med stemmerett:6

Antall fremlagte fullmakter:0

Totalt:6

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Vedtak:
Styrehonorar på kr 55000,- ble godkjent

5. Ingen saker

Vedtak:
Ingen saker

6. Valg

6.1 Valg av varamedlemmer til styret

Karolina Szopa er på valg, stiller til gjenvalg

Vedtak:
Valgt ble: Karolina Szopa for 1 år.

6.2 Valg av valgkomite

Styret fungerer som valgkomite

Vedtak:
Valgt ble:Styret

Protokoll for Rustadsletta boligsameie 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Helen Gundersen (sign.)	20.04.2026
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	20.04.2026
Protokollvitne	Ismail Yayli (sign.)	21.04.2026

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Rustadsletta boligsameie 1 tirsdag 25.03.2025 kl. 09:00 - Digitalt møte .

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Helen Gundersen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Anna Solweig Maria Vinje

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Antall fremmøtte med stemmerett: 7

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 7

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 55 000,- ble godkjent

5. Ingen saker

Vedtak:
Ingen saker

6. Valg

6.1 Valg av leder

Ismail Yayli stiller som styreleder.

Vedtak:
Valgt ble:Ismail Yayli for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Caroline Solheim stiller som styremedlem.

Mehmet Øneral stiller som styremedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Caroline Solheim for 2 år.

Valgt ble: Mehmet Øneral for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Karolina Szopa stiller som varamedlem.

Vedtak:
Valgt ble: Karolina Szopa for 1 år.

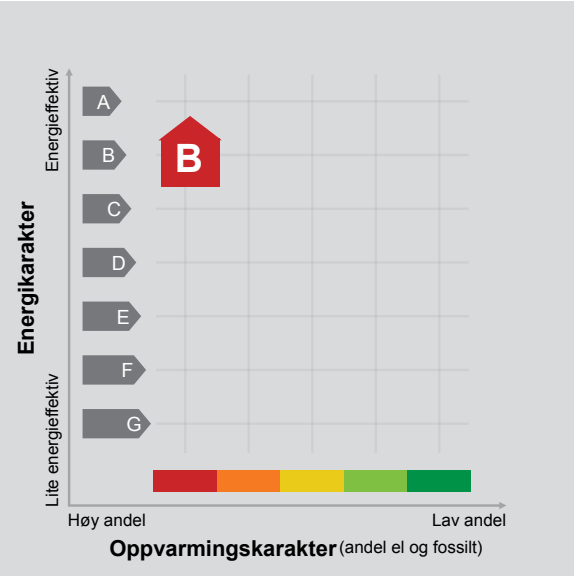
Protokoll for Rustadsletta boligsameie 1

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Helen Gundersen (sign.)	09.04.2025
Sekretær	Helen Gundersen (sign.)	09.04.2025
Protokollvitne	Anna Solweig Maria Vinje (sign.)	08.04.2025

ENERGIATTEST

Adresse	Rustadsletta 19A
Postnummer	2030
Sted	NANNESTAD
Kommunenavn	Nannestad
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	169
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300892667
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-151086
Dato	05.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Montere urbryter på motorvarmer
- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2021
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	40
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova.pdf).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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