

王

Bråtenlia 11B

1929 Auli • Nes kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Helene Antone Norstrøm

EIENDOMSMEGLER

45 50 11 60

han@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

finne ditt nye hjem

E



Emilie Langeland Nielsen

MEDHJELPER

48 11 67 55

eln@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	56
Kort om oss	129

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Bråtenlia 11B, 1929 AULI

MATRIKSEL

Gnr. 201 Bnr. 88 Snr. 8 i Nes kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Eierseksjon

AREALER

Totalt BRA 42 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 38 kvm

- BRA-e (eksternt bruksareal): 4 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 10 kvm

Leiligheten går over ett plan og består av:

Gang, stue/kjøkken, soverom og bad.

Leiligheten disponerer en utvendig bod på 4 kvm (BRA-e).

AREAL

Primærrom: 38 kvm, Bruksareal: 42 kvm, BRA-i:38 kvm, BRA-e: 4 kvm, TBA: 10 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

2006

TOMT

Eiet tomt 4666 kvm i henhold til opplysninger gitt i tilstandsrapport fra takstmann.

PRISANTYDNING

2 290 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Thomas Nordby.

Takstdato: 25.03.2024.

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 4 628,- pr. 31.12.23

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

kr 2 290 000,- (Prisantydning)

kr 4 628,- (Andel av fellesgjeld)

kr 2 294 628,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 57 350,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 294 628,-))

kr 58 550,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 353 178,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 362 428,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 1 500,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Felleskostnadene inkluderer vann- og avløp, felles byggforsikring, snørydding av felles tomt og forretningsførsel.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 1 873 pr. år

EIER

Johnny Horigmoe Marthe Johanne Lefébvre

Beskrivelse

PARKERING

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles carport.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Velkommen til Bråtenlia 11B - en leilighet beliggende i et idyllisk og barnevennlig boligområde med en tilbaketrukket men sentral beliggenhet på Bråtenlia i Auli, Nes kommune. Området byr på ro, natur og tilgjengelighet til ulike fasiliteter og aktiviteter som gjør det til et fint sted å bo.

For deg som har behov for offentlig transport, er det kun en kort spasertur på ca. fem minutter til bussholdeplassen ved Auli senter. Derfra kan du enkelt ta bussen til ulike destinasjoner. I tillegg er det ca. ti minutters gange til Auli togstasjon, som tilbyr avganger i retning Kongsvinger og Asker.

Aulifeltet, hvor boligen ligger, er omgitt av en vakker natur og har en fantastisk utsikt over store deler av Nes. Bak feltet strekker skogen seg, og her finner du Svarstadjernet med muligheter for bading og flotte turområder. For de som er glad i vannaktiviteter, er det også muligheter for dette i nærområdet. På Rånåsfoss kan du nyte et utendørsbasseng, samt sette ut båt på Glomma både ovenfor og nedenfor Rånåsfoss kraftverk.

Når det gjelder dagligvarehandel, finnes det flere alternativer i nærheten, inkludert Coop Extra og Kiwi. I tillegg tilbyr Auli senter et variert utvalg av servicetilbud som post, bank, minibank, frisør, kafé/restauranter og lege. For ytterligere shoppingmuligheter og andre servicetilbud, ligger Amfi Årnes og Fokus på Sørumsand innenfor en kort kjøreavstand.

Samlet sett tilbyr nærområdet et praktisk, barnevennlig og naturskjønt miljø, perfekt for de som ønsker å bo i harmoni med naturen uten å måtte gi avkall på nødvendige fasiliteter og tjenester.

Velkommen til ditt nye nabolag!

TOMT

Eiet tomt, 4666 kvm i henhold til opplysninger gitt i tilstandsrapport fra takstmann.

ADKOMST

Adkomst via terrasse og overbygget inngangsparti. Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Thomas Nordby.

Boligbygg over tre etasjer.

Grunn og fundamenter:

Bygningen har støpt gulv mot grunn og grunnmur av lettklinkerelementer.

Yttervegger:

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel.

Takkonstruksjoner:

Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein.

Gulvsystemer:

Etasjeskille av trekonstruksjoner.

Dører og vinduer:

Leiligheten har ytterdør av tre med glassfelt fra byggeår.

Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Bad:

- Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet (gulvbelegg) har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

Øvrige rom:

- Overflater vegger: Noe fuktmerker på utforing til vindu på soverom.

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1 og TGIU.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Dette er en pen og gjennomført 2-roms leilighet med oppgradert standard og moderne innredning. Leiligheten har en praktisk planløsning, romslig soverom og godt med lagringsplass.

Kjøkken | Åpen løsning med stue

Boligen har en åpen kjøkkenløsning med moderne innredning bestående av sorte profilerte fronter og en laminert benkeplate. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap gir praktisk bruk, mens nedfelt oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur legger til stil og funksjonalitet. Du vil også finne en komfyr med keramisk platetopp, integrert kjøleskap, fryser og oppvaskmaskin, alt for enkel og effektiv matlaging.

Bad |

Baderommet har et flislagt gulv med elektrisk gulvvarme og overflater på vegger er malt med sokkelflis, og himlingsflatene er av takess. Baderomsinnredningen består av et oppgradert og moderne vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur, samt overskap med speildører og overlys for god belysning og oppbevaring. Dusjnisen består av glassvegg, dusjforheng, regnfallsdusj og dusjarmatur, og det er også et gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

Soverom |

Soverommet har blitt oppgradert med nytt gulv og overflatebehandling, og har god oppbevaringsplass i form av skyvedørgarderobe og veggskap. Det er god plass for

dobbeltseng, og det er ekstra oppbevaringsmuligheter ved en hylleløsning over sengen.

Andre fasiliteter |

Naturlig ventilasjon med tilluftsventiler sikrer god luftkvalitet i hele boligen. I tillegg inkluderer boligen en carportanlegg og en stor bod for ekstra lagringsplass og praktiske behov.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 10.07.2007 vedrørende oppføring av boligbygg for adresse Bråtenlia 9, 10, 11, 12, 13 og 14.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med gassovn.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Rød - Energikarakter D

Økonomi/drift

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr. 1 873 pr. år

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer/avgifter.

EIENDOMSSKATT

Eiendomsskatt er beregnet til kr. 1 873 pr. år og faktureres som kommunale avgifter. Se vedlagt dokumentasjon fra Nes kommune i salgsoppgave.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 1 500,- pr.mnd.

Felleskostnadene inkluderer vann- og avløp, felles byggforsikring, snørydding av felles tomt og forretningsførsel.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Storebrand Polisenummer: 9649797

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 516 306,- Som sekundærbolig Kr. 1 961 961,-

SAMEIE

Sameie: Bråtenlia Boligsameie, Orgnr: 895732672

Generelt om sameiet:

Sameiet består av 24 seksjoner med tilhørende adresser: Bråtenlia 9 A-D - 14 A-D.

Dugnad:

Sameiet avholder felles dugnader i sameiet gjennom året. Det er pliktig oppmøte for alle seksjonseiere i sameiet. Dersom det ikke fremlegges gyldig grunn for oppmøte faktureres en egenandel på kr. 500,- per dugnad.

Planlagte prosjekter:

Det er ifølge styreleder planlagt å arbeide i forbindelse med drenering ved felles carport. Det foreligger ingen estimat for kostnader knyttet til gjennomføring eller planlagt tidsestimat for når tiltak skal iverksettes/gjennomføres.

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

FORRETNINGSFØRER

Tema Regnskap Jessheim AS

STYREGODKJENNING

Det er en forutsetning for avtalen at ny eier blir styregodkjent før overtagelse. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Styregodkjennelsen vil bli avklart i etterkant av salget.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

VVS:

Vannrør av kobber.

Synlige avløpsrør av plast.

Varmtvannsbereider er plassert på bad.

Hovedstoppekran for vann er plassert på bad.

Ventilasjon:

Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Avtrekk styres via kjøkkenventilator.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg ved entré. Hovedsikringens kapasitet er 3x40A. Leiligheten har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.

Brann:

Leiligheten har røykvarsler, og håndholdt brannslukker.

DYREHOLD

Dyrehold er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for de øvrige beboerne.

DIVERSE

Hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen, samt internettboks fra telenor, varmekilder, klesskap i bod og skap på soverom. Internettboks fra global connect, speil i stue og utenfor bad, tv, klesstativ i gang, vaskemaskin og fastmonterte hyller på bad(dusjhylle) medfølger ikke i handelen.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk eller brann/feiervesen på eiendommen.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i Eie Eiendomsmegling Frogner & Aker brygge etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Stylistene i Studio Ønseth og fotografene i HEEM jobber eksklusivt for vårt kontor. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVICUTTER

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav. De andre sameierne/sameiet har panterrett i seksjonen for felleskostnader samt andre krav som følge av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for den enkelte bruksenhet overstiger 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31 første ledd. Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr. lov om eierseksjoner § 31. Ingen kan kjøpe eller erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie jrf. lov om eierseksjoner § 23.

Grunndata:

Seksjonering tinglyst 05.07.2006 med dagboknr 2006/318993-1/200.

Snr 8, formål bolig. Sameiebrøk: 1/24.

Omnummerering ved kommuneendring tinglyst 01.01.2020 med dagboknr 2020/351178-1/200.

Omnummerering ved kommuneendring tinglyst 01.01.2024 med dagboknr 2024/276199-1/200.

2020/351178-1/200 Omnummerering ved kommuneendring

Heftelser:

Rettigheter ifølge skjøte tinglyst 31.01.1968 med dagboknr 1968/534-1/9 vedrørende bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v. Rettighetshaver er Tele- og elverket. Rettigheter overført fra 3228-201/88 og gjelder denne registerenheten med flere.

Erklæring tinglyst 12.07.2004 med dagboknr 2004/6201-1/9 vedrørende makeskifeavtale med flere bestemmelser. Avtale er overført fra 3228-201/88 og gjelder denne registerenheten med flere.

Bestemmelse om veg tinglyst 12.07.2004 med dagboknr 2004/6201-2/9. Bestemmelse gjelder for gnr. 201, bnr 25, 88 og 143 med flere bestemmelser. Bestemmelse er overført fra 3228-201/88.

Rettigheter på andre eiendommer:

Ingen rettigheter funnet.

Kjøper er gjort kjent med at ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn 2 boligseksjoner i samme eierseksjonssameie, jf. lov om eierseksjoner § 23, første ledd

UTLEIE

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Utleie skal meldes styret.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet privat vei, vann og avløp ifølge Nes kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende boligbebyggelse, småhusbebyggelse, naturområde og grønnstruktur med fortau tilhørende reguleringsplan 023619082, Auli skole. Vedtaksdato 22.06.2021 og tilhørende reguleringsplan 023685020, Søndre Auli 3. Vedtaksdato 25.06.1985. Nåværende og vedtatt kommuneplan(2030) har avsatt eiendommen til boligbebyggelse.

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 290 000,- (Prisantydning)

kr 4 628,- (Andel av fellesgjeld)

kr 2 294 628,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

kr 500,- (Tingl.gebyr skjøte)

kr 57 350,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 2 294 628,-))

kr 58 550,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 2 353 178,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 9 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 2 362 428,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Fast provisjon av salgssum.

Grunnpakke kr. 15.000,-

Tilrettelegging kr. 14.900,-

Markedspakke kr. 14.990,-

Oppgjørshonorar kr. 7.990,-

Visningshonorar kr. 3.500,- pr.

Overtakelseshonorar kr. 3.500,-

Innhenting informasjon kommune kr. 5.150,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

99-24-0072

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i

salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmeidler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til meidler og/eller meidler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe meidler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmeidler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med meidler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til meidler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som

mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler
Mob: 45 50 11 60 / E-post: han@eie.no

Emilie Langeland Nielsen
Medhjelper
Mob: 48 11 67 55
[/ E-post: eln@eie.no

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Mekleriet Frogner AS
EIE Frogner & Aker Brygge
Org. nr: 924606134
Kristinelundveien 2
0268 Oslo
Tlf: 22 12 06 62

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Helene Antone Norstrøm

SAKSBEHANDLERE

Helene Antone Norstrøm
EIE Frogner & Aker Brygge

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE HJEM?



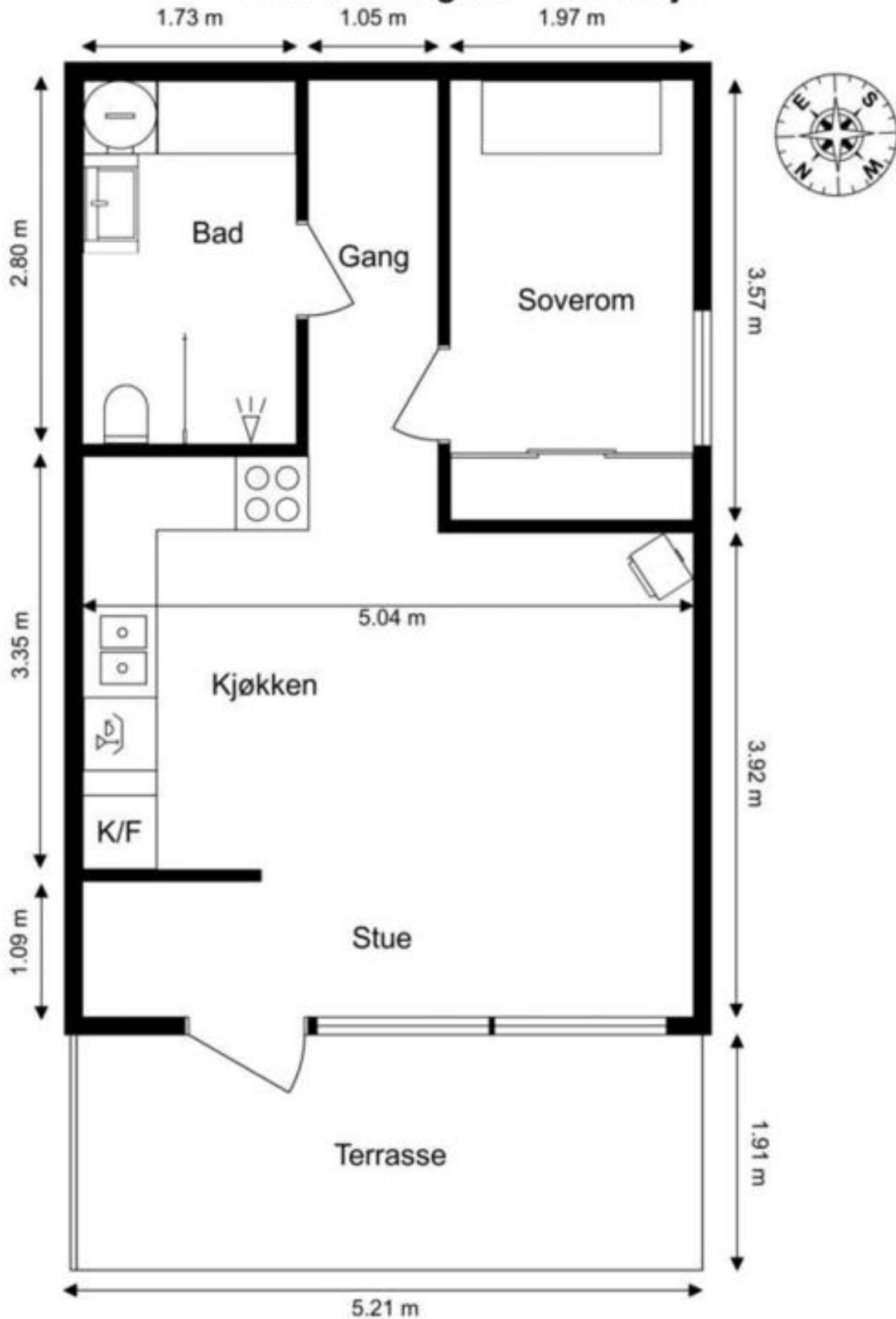
11B





Bråtenlia 11B, 1929 AULI

Selveierleilighet - 1.etasje



Ordernr. 15052945

 **Anticimex**

Planskissen er ikke i målestokk.

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



EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no





































EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





























Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning



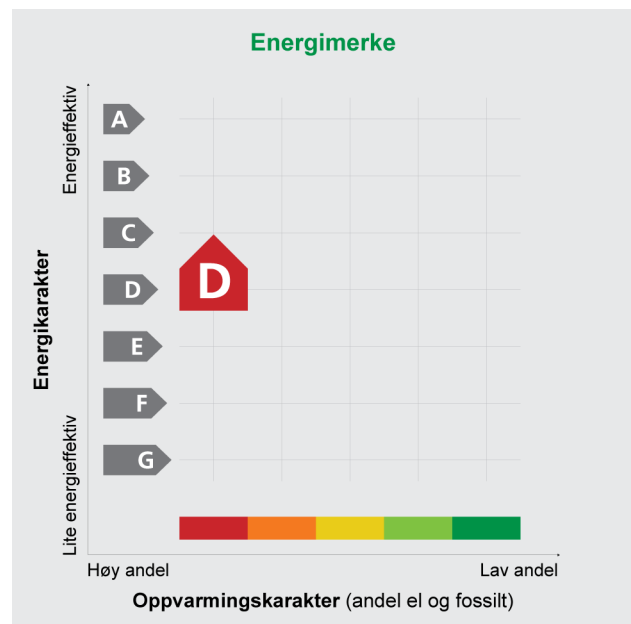


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Bråtenlia 11 B
Postnr	1929
Sted	AULI
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	201
Bnr.	88
Seksjonsnr.	8
Festenr.	
Bygn. nr.	22669532
Bolignr.	U0101
Merkenr.	A2021-1235138
Dato	10.03.2021



Innmeldt av	Patrick Austvik
-------------	-----------------

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 6 097 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	8 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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 innnetemperaturen

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)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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 inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Firemannsbolig
Byggeår: 2006
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 40
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Gass
Ventilasjon: Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Gasskamin

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bråtenlia 11 B

Postnr/Sted: 1929 AULI

Leilighetsnummer:

Bolignr: U0101

Dato: 10.03.2021 13:13:05

Energimerkenummer: A2021-1235138

Ansvarlig for energiattesten: Patrick Austvik

Energimerking er utført av: Patrick Austvik

Gnr: 201

Bnr: 88

Seksjonsnr: 8

Festenr:

Bygnnr: 22669532

Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 3: 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.

Brukertiltak**Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

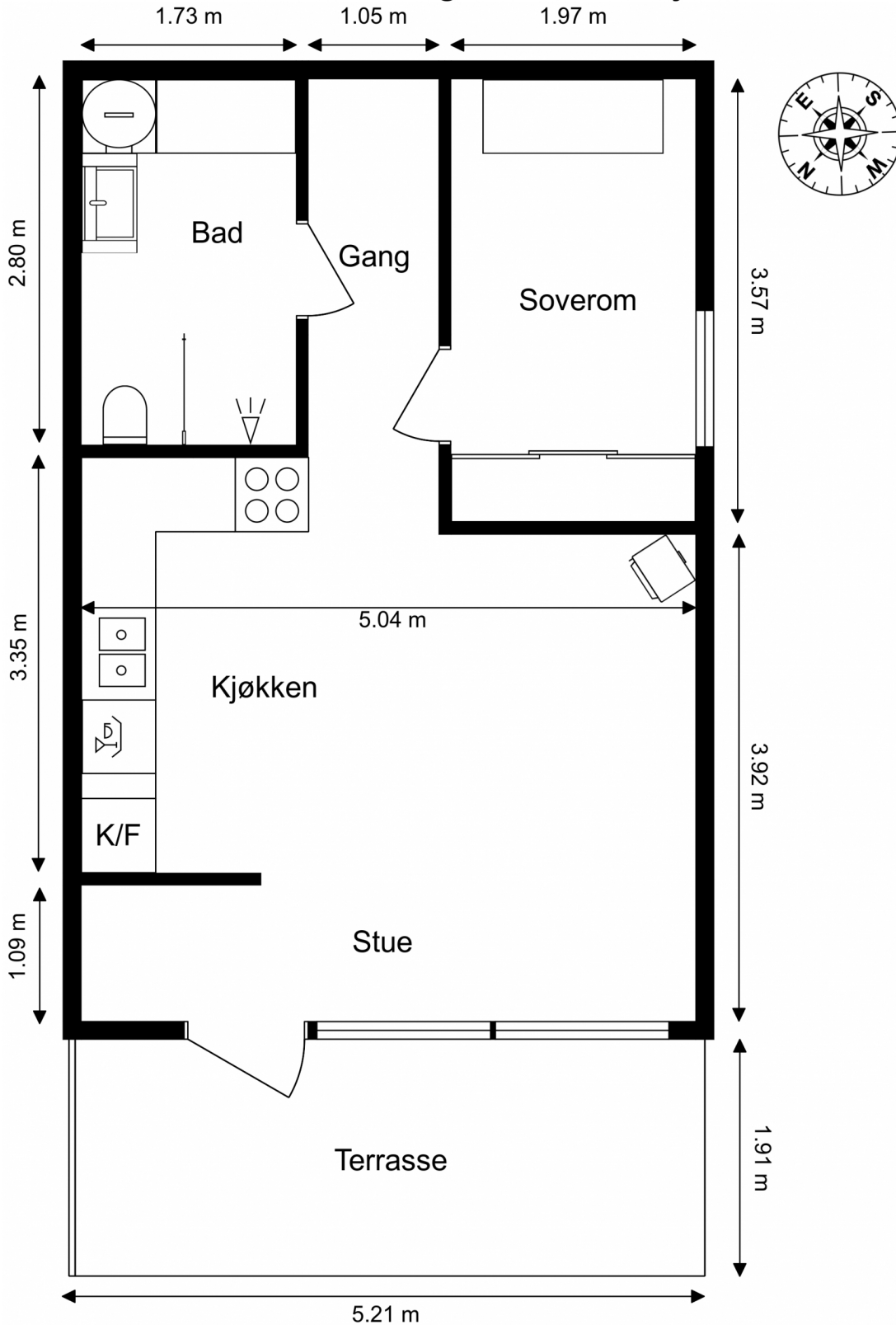
Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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.

Tips 9: 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.

Bråtenlia 11B, 1929 AULI Selveierleilighet - 1.etasje



Ordernr. 15052945



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

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Bråtenlia 11B
1929 AULI
Gnr./Bnr.: 201/88
Seksjonsnr. : 8
Nes kommune

Areal

Selveierleilighet
Bruksareal: 42 m²

Totalt bruksareal (BRA): 42 m²

Befaring

Befaringsdato: 25.03.2024

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Thomas Nordby

Mobil: 40742506

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	25.03.2024
Referansenummer	15052945
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0072
Hjemmelshaver/selger	Johnny Horrigmoe/Marthe Johanne Lefébvre
Bygningssakkyndig inspektør	Thomas Nordby
Tilstede på befaringen	Marthe Johanne Lefébvre
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	0°C
Rapportdato	26.03.2024 16:18

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Selveierleilighet
Gate/vei adresse	Bråtenlia 11B
Postnummer/sted	1929 AULI
Kommune	3228 - Nes
Gnr./Bnr.:	201/88
Seksjonsnr.	8
Tomt	Eiet tomt: 4666 m ²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggeår	Tilbygg	Ombygging
Selveierleilighet	2006		

Byggemåte

Selveierleilighet tilhørende Bråtenlia Boligsameie, beliggende på Auli i Nes Kommune. Felles tomt for boligsameie. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenareal, hekk og diverse beplantninger. Egen biloppstillingsplass i felles carport. Ellers parkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg over tre etasjer. Bygningen har støpt gulv mot grunn og grunnmur av lettklinkerelementer. Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel. Etasjeskille av trekonstruksjoner. Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein. Leiligheten har ytterdør av tre med glassfelt fra byggeår. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår. Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med gassovn.

Leilighet beliggende i første etasje. Adkomst via terrasse og overbygget inngangsparti. Leiligheten består av bad, gang, stue med åpen kjøkkenløsning og ett soverom. Utvendig bod.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Øvrige rom		Overflater vegger	9	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Selveierleilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1.etasje	38	4		42	10
	Bad, gang, stue/kjøkken og 1 soverom	Utvendig bod			Terrasse
SUM	38	4		42	10
Total bruksareal: 42 m²					

Kommentar til areal

Terrasse er oppmålt til 10 m² (TBA).

Leiligheten disponerer en utvendig bod på 4 m² (BRA-e).

Leiligheten disponerer en biloppstillingsplass i felles carport.

Leiligheten inneholder 38 m² P-ROM.


Rapport

Våtrom

Baderom fra byggeår, noe oppgradert i ukjent årstall.
Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme.
Vegger i malte flater med sokkelflis.
Himlingsflater av takess.
Vegghengt servantskap med heldekkende servant og ett-greps armatur.
Overskap med speildører og overlys på vegg over servant.
Laminert arbeidsbenk over vaskemaskin.
Dusjnische med glassvegg, dusjforheng, regnfallsdusj og dusjarmatur.
Gulvmontert toalett.
Opplegg for vaskemaskin.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksvifte.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner

	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 32,3 %, temperatur 22,3 grader C og duggpunkt 5,0 grader C.
--	----------------------------------	---

	TG 2 Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Tettesjiktet (gulvbelegg) har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
--	--	---

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning av ukjent årstall.
Kjøkkeninnredning med sorte profilerte fronter og laminert benkeplate.
Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap.
Nedfelt oppvaskkum av kompositt med ett-greps armatur.
Komfyr med keramisk platetopp.
Mekanisk kjøkkenventilator tilkoblet avtrekkskanal.
Integrert kjøleskap og fryser.
Oppvaskmaskin.
Vannrør av kobber.
Synlige avløpsrør av plast.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Annet


	Informasjon	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres.
--	-------------	---

Øvrige rom

Gulvflater belagt med laminat.
Vegger i malte plater.
Himlingsflater i malte flater.
Hvite innerdører i profilert utførelse.
Skyvedørgarderobe og veggskap på soverom.
Leiligheten har naturlig ventilasjon med tilluftsventiler i vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Annet

	Informasjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i vegg under terreng. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 45,6 %, temperatur grader 17,8 C og duggpunkt 6,0 grader C.
--	-------------	--

	TG 2	Overflater vegger	Noe fuktmerker på utføring til vindu på soverom.
--	------	-------------------	--

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Gassovn i stue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 1.etasje

Støpt gulv mot grunn.
Det er gjort målinger i følgende rom: Kryssmålt i stue/kjøkken.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Skjevhetmåling


	Skjevhetmåling	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 5 mm i stue/kjøkken.
--	----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber.
Hovedstoppekran for vann er plassert på bad.
Synlige avløpsrør av plast.
Varmtvannsbereder er plassert på bad.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom. Avtrekk styres via kjøkkenventilator.
Utvendig skap på terrasse for gassbeholder.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Hovedstoppekran

 TGIU	Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Varmtvannsberederen kan ikke undersøkes på grunn av plasseringen (innebygget på bad). Tilstanden/type er ukjent, og en eventuell utskifting kan utløse større arbeider. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Stakeluke	Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.
	Gassinstallasjoner/anlegg (faste installasjoner som komfyr, peiser, tilførselsledning og gasstank).	Installasjonene er ikke kontrollert. Anbefales utført av teknisk kompetent personell.

Rom for varig opphold

Til informasjon:
Avstand fra gulv til lysåpning i vindu på soverom er over 1 meter og dermed oppfyller dette ikke kravene til dagens byggeforskrifter som gjelder for rømning.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:

Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Ukjent grunnet plassering.

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei.

Selgers opplysninger:

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

Foreligger det eltilsynrapport fra de siste fem år: Ukjent.

Forekommer det at sikringer løses ut: Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei.

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

Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei.

Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja.

Sikringskap med automatsikringer er plassert på vegg ved entré.

Hovedsikringens kapasitet er 3x40A.

Leiligheten har i hovedsak skjult elektrisk anlegg.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

Det foreligger samsvarserklæring på det elektriske anlegget, og det er ikke påvist feil eller mangler ved denne inspeksjonen. Det gjøres oppmerksom på at vurderingen er gjort av en ufaglært fagmann, og må sees i den sammenheng.

Brann

Leiligheten har røykvarsler, og håndholdt brannslukker.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Yttervegger av bindingsverk utvendig kledd med liggende trepanel.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon - Fasader inkl. kledning

Dører og vinduer

Leiligheten har ytterdør av tre med glassfelt fra byggeår.
Vinduer med karmen av tre og to-lags glass fra byggeår.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vinduer - Dører


Yttertak

Yttertaktekking er fra byggeår.
Yttertak av saltaksform utvendig tekket med takstein.
Takrenner, nedløp og beslag av stål.

 **TGIU** Helhetsvurdering | Taket er inspisert fra bakkeplan.
Taket er ikke inspisert grunnet is og snø.

Terrasser / platting på terreng


Terrasse på 10 m2 ved inngangspartiet.
Bærende konstruksjoner av tre med spaltegulv av tre.
Rekkverk og levegg av tre.
Utelys på terrasse.

 **TGIU** Terrasser på terreng
(understøttet av bjelker /
pilarer) | Grunnet snø er ikke terrasse tilstandsvurdert.

Grunnmur, fundamenter

Støpt betongplate på mark med grunnmur av lettklinkerelementer.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Grunnmur

 **TGIU** Fundamenter | Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte
opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn | Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent.


Drenering

Dreneringen er fra byggeår.
Skrånende tomt.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Alder - Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning

Stikkledninger og tanker

Utvendig vann og avløpsrør fra byggeår.
Boligen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Vann- og avløpsledninger (inkl. stikkledninger)

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er ikke kjent om det er utført arbeider på boligen de siste fem år.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01:
Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Samsvarserklæring fra Fetsund Elektro AS på ny installasjon i bolig, datert 07.12.2006.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Det er ikke kjent om det er utført el-tilsyn på boligen de siste fem år. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke aktuelt.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Signert 23.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

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

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært kompleks og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningsfagkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

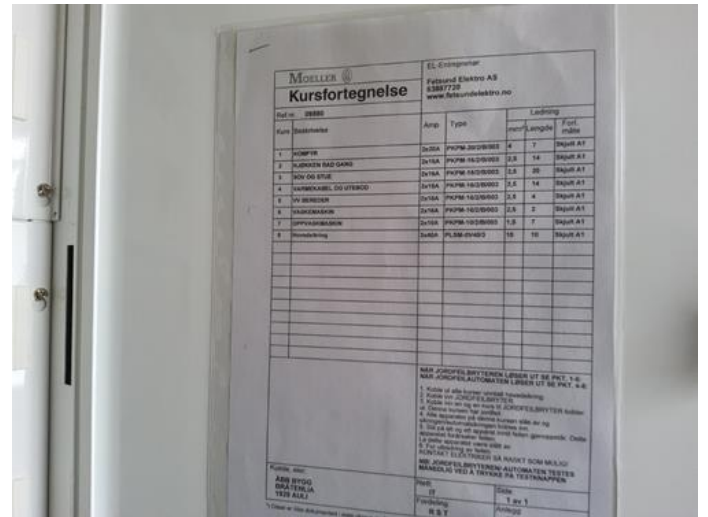
Ytterligere noen eksempler på hva den bygningsfagkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Beskrivelse - [Sikringskap]



Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk på baderom]

Vedtekter for Bråtenlia Boligsameie (895 732 672)

(godkjent av sameie Mai 2007)

Vedtekter for Bråtenlia Boligsameie

- § 1 Sameiet
- § 2 Formålet med sameiet
- § 3 Salg, utleie og pantsettelse
- § 4 Vedlikehold av bruksenheter og fellesareal
- § 5 Bygningsmessige arbeider
- § 6 Sameiermøtet
- § 7 Stemmerett ved sameiermøtet
- § 8 Årsmøtet
- § 9 Sameiemøtets gang
- §10 Habilitet
- §11 Styret
- §12 Forretningsfører og andre funksjoner
- §13 Godt Bomiljø
- §14 Fellesutgifter
- §15 Mislighold
- §16 Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (siste retting 23.03.2022)

§1 Sameiet

Sameiets navn er "Bråtenlia Boligsameie". Sameiet består av 24 seksjoner av eiendommen gnr, 201 bnr. 88 i Nes kommune, 1929 Auli, Seksjonene er opprettet til boligformål.

§2 Formålet med sameiet

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på sameiermøte.

§3 Salg, utleie og pantsettelse

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles Styret til registrering umiddelbart. Erverv av seksjon og utleie av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det vil bli laget skjema for utleie, ved utleie uavhengig antall dager, så skal hver leietaker søkes og styregodkjennes. Korttidsutleie på 30 dager (om det er det minste som finnes for sameier?)

Den enkelte seksjon kan bare benyttes til beboelse.

Selger plikter å sørge for at ny eier/leietaker gjøres kjent med og aksepterer de vedtekter og ordensregler som til enhver tid er gjeldende. Likeledes har selgeren / utleieren plikt til å underrette kjøperen / leietakeren om vedtak eller beslutninger som er foretatt, eller som han vet vil bli behandlet i styret eller i sameiermøte som vedrører fellesskapet eller den enkelte seksjonseier,

Innehaver av den enkelte seksjon er selv ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet* eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseier's forpliktelser.

§4 Vedlikehold av bruksenheter og fellesareal

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste et forsvarlig innvendig vedlikehold av bruksenheten slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

For vann- og avløpsledninger gjelder dette frittliggende (ikke innstøpte og skjulte) rør fra forgreningspunktet på fellesledningen inn til seksjonen. Vedlikehold av gulvsluk påhviler seksjonseier men eventuell utskifting er sameiets ansvar dersom dette ikke skyldes mangelfullt vedlikehold.

Elektriske ledninger regnes fra og med boligenhetens sikringskap.

Døren til den enkelte seksjon, dør til balkong og seksjonenes vinduer vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier,

Dersom eventuelle skader kan dekkes av sameiets forsikring skal sameier betale egenandelen.

Ved en evt. tvistesak står (styret i) sameiet helt fritt til å innkalle egen fagkyndig til å se på det.

Øvrig vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr påhviler sameiet.

Fellesanlegg skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes sameieren, hans husstand eller andre han er ansvarlig for, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold.

Ytre vedlikehold av eiendommens så som plen, beplantning, veg etc. er sameiets ansvar.

Styret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet. Styret skal sørge for at det opprettes et fond eller blir betalt tilstrekkelig felleskostnader til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter. Beløpet fastsettes etter sameiebrøken.

Ved gressklipping blir det laget en plan i mai, ved brudd på denne vil det bli utdelt en bot pr ansvarlig husstand på kr. 500. Ved utleie av leiligheten plikter seksjons eier til å informere leietaker.

Dugnad vil bli innkalt til i god tid, ved ugyldig fravær vil det forekomme en bot på kr. 500. Ved utleie av leiligheten plikter seksjons eier til å informere leietaker.

Fellesområde er alt utenom terrasser og innvendig carport der man parkerer.

§5 Bygningsmessige arbeider

Eventuell utskifting av vinduer og dører, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for bygningene og etter forutgående godkjenning av styret. Det skal være bare en parabol pr. seksjon. Dette skal overholdes.

§6 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Sameiet har 1 stk, ordinære sameiermøter: 1. Årsmøte

Styret innkaller skriftlig med minst en måneds varsel, Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen til årsmøtet skal også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Årsmøtet bør avholdes innen utgangen av april måned og senest siste dag i juni.

Saker som en sameier ønsker behandlet på sameiermøtene, skal sendes skriftlig til styret senest 21 - tjueen dager før møtet.

§7 Stemmerett ved sameiermøte

I sameiermøte har sameierne stemmerett med 1 stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett.

Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig, Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

§8 Årsmøtet

På årsmøtet skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av styremedlemmer, varamedlemmer samt revisor
4. Eventuell godtgjørelse til styret og revisor
5. Dugnad
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§9 Sameiermøtets gang

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis styrets leder ikke er tilstede, ledes sameiermøtet av en av **styrets medlemmer**. I **begges fravær, velges møteleder blant de tilstedeværende sameiere**.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles, og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen underskrives av to valgte sameiere, samt møteleder. Protokollen sendes umiddelbart etter sameiermøtet ut til samtlige sameiere. Protokollen skal alltid holdes tilgjengelig for sameierne.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet, skal det avgjøres ved loddtrekning. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.
4. Øvrige tilfeller som er nevnt i **§30 (ny lov?)** i eierseksjonsloven.

§10 Habilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming

overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

§11 Styret

Til å forestå driften av eiendommens fellesanliggender* velger sameierne på årsmøtet et styre blant sameierne. Styret skal bestå av: Leder **og (antall?) styremedlemmer. Styret velges for 2 — to år av gangen.**

Styrets tjenestetid opphører ved avslutningen av årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

§12 Forretningsfører og andre funksjonærer

Styret kan ansette forretningsfører og sørger sammen med denne for forsvarlig regnskapsførsel.

Vedtak i styret treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet teller lederens stemme dobbelt.

Styrets leder innkaller til styremøte som avholdes når det finnes nødvendig, dog minst en gang i året. Det føres protokoll fra styremøte.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene av styret er til stede.

§13 Godt bomiljø

Beboerne plikter å følge de regler for godt bomiljø som til enhver tid er fastsatt av styret, og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Styret sørger for at samtlige sameiere får utlevert sameiets vedtekter og regler for godt bomiljø. Ev utleier har ansvar for at leietaker mottar de samme dokumenter.

§14 Fellesutgifter

Sameiets ordinære driftsutgifter skal fordeles på sameierne etter sameiebrøken. Styret fastsetter så konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier (fellesutgifter).

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser etter påkrav anses som vesentlig misforhold.

§15 Mislighold

Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende med minst tre måneders varsel pålegges å flytte og å selge sin seksjon.

Styret kan kreve adgang til seksjonen dersom det kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

**§16 Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (siste retting 23.03.2022) som erstatter Lov av
23. mai 1997, nr. 31**

For øvrig kommer lov av Lov om eierseksjoner av 16.06.2017 (siste retting 23.03.2022) om eierseksjoner til anvendelse, d.v.s. at de momenter som ikke inngår i våre vedtekter, omhandles i lovverket.

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99240072		
Adresse	Bråtenlia 11B				
Postnr.	1929	Sted	AULI		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2023	Hvor lenge har du bodd i boligen?	8 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Johnny	Etternavn	Horrigmoe		
Selger 2 Fornavn	Marthe	Etternavn	Johanne Lefébvre		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja Kommentar

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentaar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentaar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentaar Har vært et tilfelle med fukt i boden kort tid etter overtakelse. Montert nye beslag i regi av sameiet.
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentaar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentaar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentaar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentaar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentaar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentaar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentaar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**

Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja Kommentar

Drenering rundt carport skal utbedres. Mener at dette allerede er regnet inn i felleskostnader.

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings-selskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Kommune NES	Journalnr	Ferdigattest etter plan- bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 1
----------------	-----------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) ÅBB Bygg AS Lørenvn. 3 0585 OSLO	Tiltakshaver (navn, adresse) ÅBB Bygg AS Lørenvn. 3 0585 OSLO
---	--

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Bråtenlia 9, 10, 11, 12, 13, 14	201	88		

Spesifikasjon

Tilbyggets/byggets art

Boligbygg

Vedtatt fattet av

Etatsjef for utbygging og tekniske tjenester

Vedtatt dato

27.05.05

Saksnr.

0218/05

Dato sluttkontroll

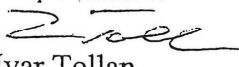
Kontrollansvarlig

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93)

Merknader

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Årnes	10.07.2007	 Ivar Tollan avd. leder areal-/ressursforvaltn.

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
Ansv. søker		



Nes kommune

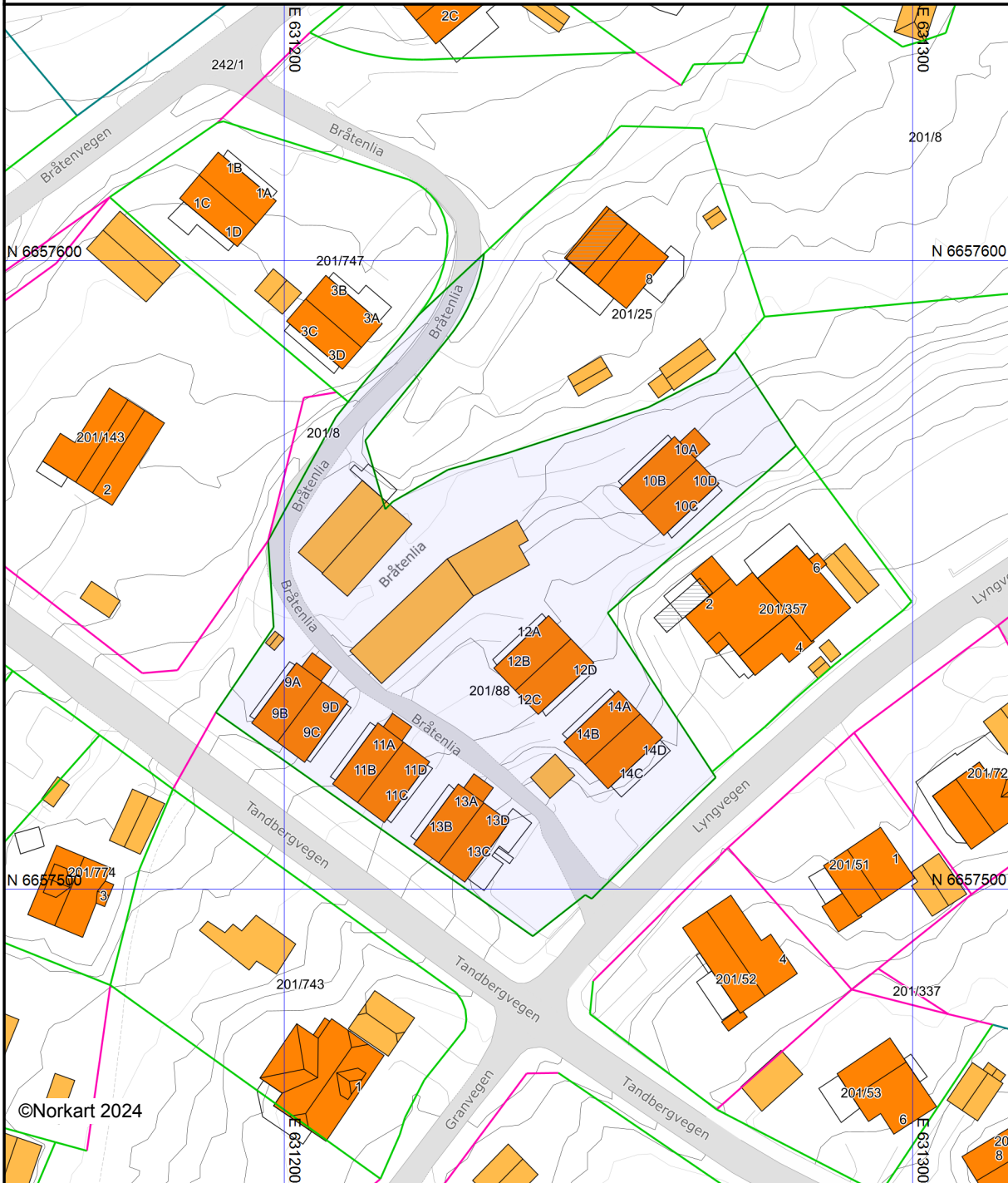
Grunnkart

Eiendom: 201/88/0/8
Adresse: Bråtenlia 11B
Dato: 15.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsg. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsg. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsg. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2024

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.



Nes kommune

Adresse: Rådhusgata 4, 2150 Årnes

Telefon: 63 91 10 00

Utskriftsdato: 15.03.2024

Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Nes kommune

Kommunenr.	3228	Gårdsnr.	201	Bruksnr.	88	Festenr.		Seksjonsnr.	8
Adresse	Bråtenlia 11B, 1929 AULI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2023
Eiendomsskatt	2 326,24 kr
Sum	2 326,24 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Eiendomsskatt	832500 prom	2,25 kr	1/1	0 %	1 873,00 kr	468,25 kr
				Sum	1 873,00 kr	468,25 kr

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

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

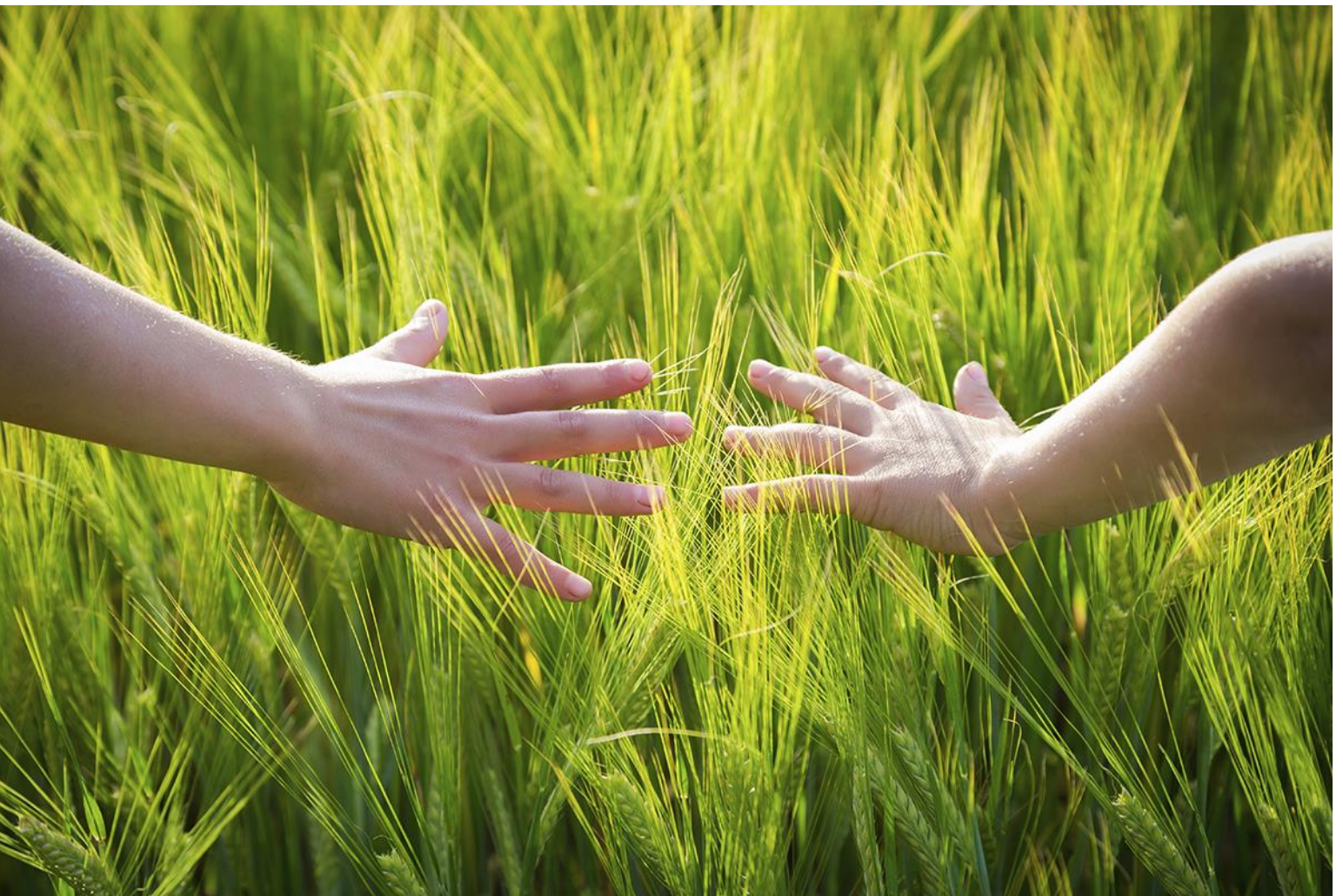
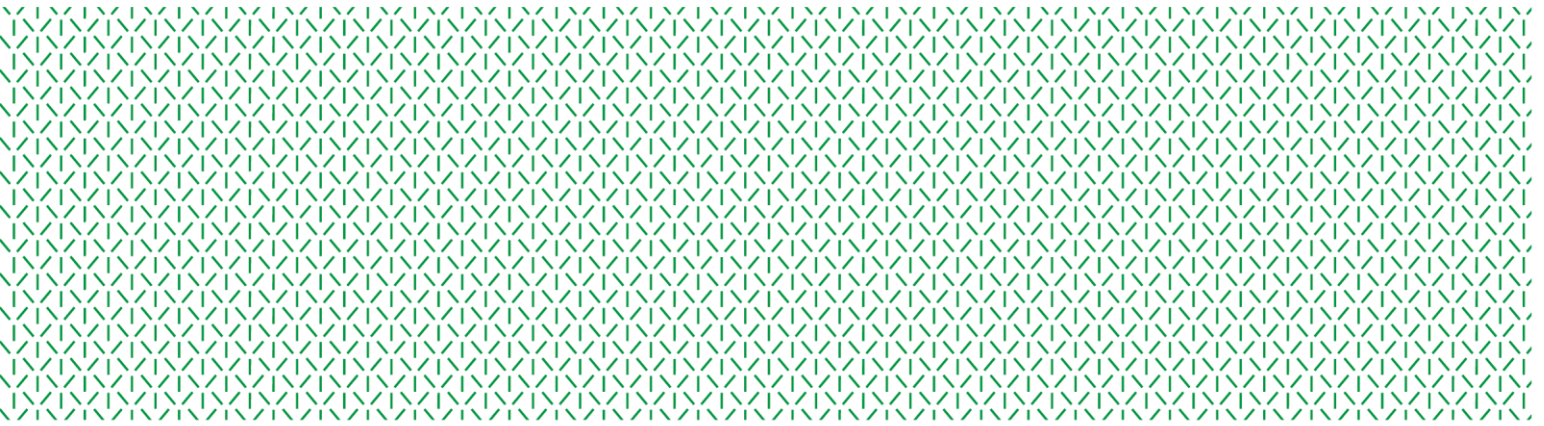


NES
KOMMUNE

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

KOMMUNEPLANENS AREALDEL

2019-2030



Datert: 18.07.19

Vedtatt av kommunestyret 03.09.19, sak nr. 89/19

Innhold

Kapittel 1. Generelle bestemmelser	3
§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven	3
§ 1.2 Krav om reguleringsplan	3
§ 1.3 Utbyggingsavtaler	4
§ 1.4 Rekkefølgekrav	4
§ 1.5 Teknisk infrastruktur	4
§ 1.6 Leke- aktivitet- og uteoppholdsareal	5
§ 1.7 Estetikk	6
§ 1.8 Universell utforming	7
§ 1.9 Natur, landskap, grønnstruktur og kulturmiljø	7
§ 1.10 Byggeforbud langs vassdrag	8
§ 1.11 Flom og skred	8
§ 1.12 Avkjørsler	9
§ 1.13 Byggegrenser langs veg og jernbane	9
§ 1.14 Mottak for ikke forurensede masser	10
§ 1.15 Skilt og reklame	10
§ 1.16 Parkering	11
§ 1.17 Støy og luftforurensning	12
Kapittel 2. Bestemmelser til arealformål (pbl § 11-7)	12
§ 2.1 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse	12
§ 2.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse	13
§ 2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål	13
§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål - spredt boligbebyggelse	13
§ 2.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål - spredt fritidsbebyggelse	14
§ 2.6 Andre typer anlegg - næringsvirksomhet (A2)	14
§ 2.7 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsanlegg (K1, K2 og B8)	14
Kapittel 3. Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner (pbl § 11-8)	14
§ 3.1 Kultur- og naturmiljø	14
§ 3.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa	17
§ 3.3 Nedslagsfelt for drikkevannene Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet	17
§ 3.4 Felles planlegging på Lerdalssletta	17
§ 3.5 Vernet i medhold av naturmangfoldloven	17
§ 3.6 Kvikkleire	18
§ 3.7 Hensynssone for høyspent	18

VEDLEGG

- Temakart for flom
- Temakart for marin grense og kvikkleireforekomst
- Temakart for avkjørsler
- Temakart for høyspent
- Temakart for hensynssone kulturmiljø



Tekst i rammene er juridisk bindende bestemmelser og tekst utenfor rammene er retningslinjer og veiledende tekst.

Rettsvirkningen følger av plan- og bygningsloven § 11-6. Tiltak som ikke er i samsvar med bestemmelsene, må behandles som dispensasjon eller som reguleringsprosess. Hjemmel for den enkelte bestemmelse er angitt med henvisning til plan- og bygningsloven (pbl).

Kapittel 1. Generelle bestemmelser

§ 1.1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven

(pbl § 1-5)

Kommunedelplan for Årnes gjelder foran kommuneplanen.

Kommuneplanen gjelder for øvrig foran tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner hvor det ikke er samsvar med arealformål. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer i sin helhet med mindre annet framgår.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer utfyller eldre regulerings- og bebyggelsesplaner der regulerings- og bebyggelsesplan er taus.

§ 1.2 Krav om reguleringsplan

(pbl §§ 11-9 nr. 1 og 12-1)

Kommunen kan kreve reguleringsplan dersom det anses hensiktsmessig ut fra sakens kompleksitet eller interesseforhold.

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan det ikke utføres arbeid som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, første ledd bokstavene a, d, k og l, før området inngår i reguleringsplan.

Unntak fra plankrav (pbl. §11-10 nr.1):

For eksisterende bolig-, fritidsbolig eller næringseiendommer i byggeområder uten godkjent reguleringsplan, kan mindre tiltak i tråd med eiendommens lovlige bruk godkjennes uten reguleringsplan.

Krav om reguleringsplan kan frafalles i byggeområder for bolig ved fortetting med inntil tre boenheter, når det er i samsvar med kommuneplanenes bestemmelser og retningslinjer. Dette ved utbygging i samsvar med områdets karakter, og forutsatt eksisterende infrastruktur. Så fremt ikke utbygging kan ses som del av større utbygging.

§ 1.3 Utbyggingsavtaler

(pbl § 11-9 nr. 2)

Ved fremtidige reguleringsplaner skal bruk av utbyggingsavtale vurderes.

Utbyggingsavtalen kan omhandle tiltak og forhold som er nødvendig for gjennomføring av planvedtak. Dette kan omfatte tiltak og forhold både innenfor og utenfor planområdets begrensning.

§ 1.4 Rekkefølgekrav

(pbl § 11-9 nr. 4)

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før teknisk infrastruktur, nødvendige sikringstiltak mot skred, skolekapasitet og gangveg/fortau fram til barneskole og ungdomsskole er etablert.

Reguleringsprosessen for B16, Neskollen kan startes opp når det er gitt igangsettingstillatelser for 50 % av boenhetene innenfor boligområde B4, Neskollen.

§ 1.5 Teknisk infrastruktur

(pbl § 11-9 nr. 3)

Teknisk infrastruktur for veg, vann og avløp i forbindelse med nye bygge- og anleggstiltak skal utføres i henhold til enhver tid gjeldende VA- og vegnorm.

Nærhet til eksisterende VA-anlegg og nødvendige kapasitetsvurderinger skal ligge til grunn for planlegging av anlegg for vann og avløp. Opparbeidelse eller oppgradering av teknisk infrastruktur utenfor reguleringsområdet kan kreves bekostet av tiltakshaver.

Overvann:

Alle reguleringsplaner skal inneholde en plan for overvannshåndtering, inkludert flomveier i henhold til kommunenes hovedplan for vann, avløp og vannmiljø. Håndtering av overvann skal løses lokalt, så nær kilden som mulig.

Det skal avsettes tilstrekkelig areal slik at alt overvann innenfor planområdet håndteres i henhold til tre-trinns strategien. Strategien går ut på at overvann skal håndteres på tre nivåer:

- 1) Infiltrere små regn
- 2) Forsinke og fordrøye middels regn
- 3) Sikre trygge flomveier for ekstreme regn



Avrenning fra mindre nedbør skal fortrinnsvis håndteres åpent og lokalt gjennom infiltrasjon og fordampning, og gjennomgå rensing ved behov, samt utnyttes som ressurs eller som et estetisk element.

Avrenning fra store nedbørmengder opp til 20 års gjentakintervall skal fordrøyes lokalt på en slik måte at det ikke medfører ulemper på kommunalt avløpssystem eller økt flomfare. Flerfunksjonelle løsninger og flerbruk av areal skal etterstrebes.

Avrenning fra ekstrem nedbør med 200 års gjentakintervall skal sikres trygg avledning slik at det oppstår minimal skade ved flomveier. Raviner og andre områder som håndterer overvann i dag må ikke fylles igjen, da disse er viktige flomveier. Ved utbygging og andre tiltak i og rundt en flomvei, skal det dokumenteres hvordan vannet er tenkt ledet gjennom området og videre til vassdrag eller annen resipient.

Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 benyttes.

I anleggsfasen tillates det ikke ført forurenset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient uten rensing.

§ 1.6 Leke- aktivitet- og uteoppholdsareal

(pbl § 11-9 nr. 5)

Felles utearealer skal tilpasses bruk på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Utforming skal ha høy kvalitet og tilrettelegge for opphold, sosialt samvær og rekreasjon.

Leke- og uteoppholdsareal skal være skjermet mot trafikkfare og forurensning og ikke ha støynivå som overskrider L_{den} 55 dB . Minst 50 % av lekearealene skal ha sol minst 5 timer ved vårjevndøgn.

Utearealene skal tilpasses beboergruppens behov.

For boligbebyggelse med mer enn 10 boenheter skal det i tillegg opparbeides nærlekeplass på minst $4m^2$ pr. boenhet, tilpasset de minste barna. Nærlekeplass skal etableres maksimum 50 meter fra boligens inngangsparti og gis en skjermet plassering.

For boligbebyggelse over 25 boenheter skal det i tillegg opparbeides kvartalslekeplass på minimum 1,5 daa. Kvartalslekeplass skal etableres maksimum 200 meter fra boligen. Hver av disse kvartalslekeplassene skal dekke maksimum 150 boliger.

Følgende arealer kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet:

- terrasser og takterrasser som er overbygget og/eller mindre enn $4,5 m^2$, eller har en dybde på mindre enn 1,5 meter
- arealer brattere enn 1:3, smalere enn 5 meter, eller som har direkte sol mindre enn 5 timer ved vårjevndøgn
- arealer med støynivå som overskrider L_{den} 55dB
- arealer satt av til lekeplass.

Lekeplasser og uteoppholdsareal skal ferdigstilles før den første boligen innenfor byggetrinnet/feltet tas i bruk. Detaljer, utforming og øvrige krav til innhold og kvalitet skal defineres gjennom detaljregulering. Ved trinnvis utbygging, skal tilstrekkelige lekearealer være sikret for hvert byggetrinn.

Retningslinjer:

Private uteoppholdsarealer

- Det skal avsettes et godt egnet uteoppholdsareal på
 - min. 200 m² for frittliggende eneboliger
 - min. 100 m² pr. boenhet for flermannsbolig (2-4 boenheter).
 - min. 50 m² pr. boenhet for leilighet i flermannsbolig (over 4 boenheter).
 - min 30 m² for bileilighet i enebolig.
- Arealet skal avsettes på tomte boligen ligger på. Parkeringsareal, areal brattere enn 1:3 og støyutsatte områder skal ikke regnes inn som uteoppholdsareal.
- Minimums areal kan løses gjennom privat og felles uteoppholdsareal. For bileilighet skal minimum uteoppholdsarealet være eksklusivt for bileiligheten.

§ 1.7 Estetikk

(pbl § 11-9 nr. 6)

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for, og vurdering av tiltakets estetiske påvirkning på omgivelsene.

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som bidrar til en helhetlig utvikling. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles.

Byggverk skal gis tidsmessig og god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon, samt eksisterende bygde og naturgitte omgivelser. Byggverk skal fremme sammenhenger og historisk tilknytning. Ved utforming av nye bygninger og større tiltak kreves arkitektfaglig kompetanse.

For ny bebyggelse med kvartalsstruktur skal dimensjonene i fasadene søkes brutt opp ved hjelp av varierte høyder, form og fasadeuttrykk, herunder materialbruk.

I områder med vernehensyn skal ny bebyggelse underordne seg allerede etablerte strukturer på en slik måte at vernehensynet ivaretas.

Dersom stående bygninger eldre enn 1850 eller fredete kulturminner og kulturmiljø berøres av det aktuelle tiltaket, skal regional kulturminneforvaltning uttale seg.

§ 1.8 Universell utforming

(pbl § 11-9 nr. 5)

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettede bygg, kontorbygg, fellesarealer, trafikkanlegg med flere. Felles grøntområder og lekeplasser skal i størst mulig grad gis en universell utforming.

I plan- og byggesaker skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres, både internt i planområdet og i forhold til tilstøtende eiendommer og forbindelser.

§ 1.9 Natur, landskap, grønnstruktur og kulturmiljø

(pbl § 11-9 nr. 6)

Miljø, naturressurser og arealer skal forvaltes på en måte som ivaretar naturverdier, landskap, kulturminner og friluftslivsinteresser.

I områder som er viktige for biologisk mangfold skal tiltak i størst mulig grad unngås. Ved tiltak i områder som er viktige for biologisk mangfold skal det gjennomføres en kartlegging av biologisk mangfold som grunnlag for vurdering av tiltaket.

Det skal legges vekt på å bevare kommunens landskapskvaliteter.

Grøntstruktur skal ivaretas og styrkes. Gjennom regulerings-, dele- og byggesaker skal aktuelle gangforbindelser til overordnet grønnstruktur og friluftsområder opprettholdes og sikres.

Kulturminner og kulturmiljøer skal i størst mulig grad bevares. Nye tiltak skal ha en bevisst plassering og utforming i forhold til kulturminner og tilpasses kulturminnet/kulturmiljøet.

I eksponerte landskap skal fjernvirkning av bebyggelse dokumenteres og underordne seg landskapets karakter.

Bygninger som er registrert med svært høy verneverdi i kommunedelplan for kulturminner tillates ikke revet, unntatt ved totalskade. For bygninger som i seg selv, eller som del av et miljø, har historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi, vil kommunen kreve at det tas hensyn til disse verdiene ved tiltak på eller ved objektet. Ved uenighet om verneverdi skal det innhentes uttalelse fra regional kulturminnemyndighet.

Retningslinjer:

- Fortrinnsvis skal stedstypisk vegetasjon benyttes i grøntstruktur.
- Svartelistede arter skal ikke benyttes og bør fjernes.
- Minimumsbredde på turdrag bør være 30 meter.
- Langs alle vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som ivaretar viktige verdier for økologiske funksjoner og friluftslivet samt flomsikring og forhindrer erosjon.

- Folkehelsen skal ivaretas i arealplaner. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan folkehelse sikres. Folkehelsen skal fremmes i arealplaner gjennom:
 - tilrettelegge for gode gang- og sykkelforbindelser mellom boligområder, skoler, barnehager, service funksjoner, utmark og grønt områder.
 - tilrettelegging for gode hverdagslandskap
 - tilrettelegging for fysisk aktivitet
 - kriminalitets reduserende tiltak
 - trafiksikre veier
 - gode møteplasser for alle
- Ved plan- og byggesaksbehandling som berører SEFRAK-bygninger eller automatisk freda kulturminner, skal det i søknad inngå en særskilt vurdering og dokumentasjon av bygg/kulturminne. Alle tiltak på bygninger fra før 1850 skal meldes kulturminnemyndighetene, jfr. kulturminneloven § 25.
- I alle bygge- og delesøknader i uregulerte områder skal saken sendes til Akershus fylkeskommune som kulturminnemyndighet for uttalelse.

§ 1.10 Byggeforbud langs vassdrag

(pbl § 11-9 nr. 5)

I området inntil 100 meter fra strandlinjen langs hovedvassdragene er det ikke tillatt med bygge- og anleggstiltak etter PBL § 20-1 første ledd bokstavene a, b, d, j, k og l. For andre vann og vassdrag gjelder tilsvarende byggeforbud inntil 50 meter fra strandlinjen.

Retningslinjer:

- Som hovedvassdrag defineres Glomma, Vormaa, Kampåa, Uåa/Fallåa, Sagstuåa og Dyståa.
- Avstand fra strandlinje måles i horisontalplanet ved normalvannstand.

§ 1.11 Flom og skred

Bygge- og anleggstiltak etter PBL §20-1 langs Vormaa og Glomma må ikke etableres innenfor angitt flomvannstand for 200 års flom som vist i tilhørende flomsonekart for området. For øvrige vassdrag skal NVEs kart for aktsomhetsområder legges til grunn.

Avstandskravene som fremgår av § 1.10 gjelder også for flom.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og tiltak under marin grense skal krav i henhold til NVEs gjeldende retningslinjer følges.

Utarbeidelsen av geoteknisk vurdering og eventuelt geoteknisk undersøkelse skal utføres av geoteknisk fagkyndig.



§ 1.12 Avkjørsler

(pbl § 11-10 nr. 4)

Ny bebyggelse og nye tiltak som utløser behov for avkjøring, skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveger (temakart for avkjørsler).

- **Meget streng holdning:** Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorveg. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veger under denne klassifiseringen, dersom disse fyller de tekniske krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.
- **Streng holdning:** Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør allikevel tillates. Nye boligavkjørsler skal ikke tillates uten at det foreligger vedtatt reguleringsplan for dette. Valg av løsning må da vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.
- **Mindre streng holdning:** Antall direkte avkjørsler til vegene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis, dersom denne tilfredsstillende tekniske krav.
- **Lite streng holdning:** Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Avkjørsler skal plasseres til eksisterende der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

For kommunale veger gjelder til enhver tid gjeldende teknisk norm for utforming av avkjørsler.

§ 1.13 Byggegrenser langs veg og jernbane

(pbl § 11.9 nr.5)

Innenfor byggegrensen er det ikke tillatt med arbeid og tiltak som nevnt i PBL § 20-1 første ledd bokstavene a, d, k og l, dersom ikke annet er angitt i reguleringsplan.

Langs trasé for ny E16 (framtidig europavei i kart) gjelder en byggegrense på 100 meter.

Langs fylkesveger som inntil 1.1.2010 var riksveger (fv.173, fv.175, fv.177 og fv.179) og langs E16 (tidligere rv.2) gjelder en byggegrense på 50 m.

Langs øvrige fylkesveger gjelder en byggegrense på 25 meter.

Langs kommunale veger gjelder en byggegrense på 15 meter.

Byggegrenser langs vei skal regnes fra midtlinjen i nærmeste kjørebane, fortau, gang- eller sykkelveg.

Langs Kongsvingerbanen gjelder en byggegrense på 30 meter. Avstanden langs jernbane gjelder fra nærmeste spors midtlinje.

§ 1.14 Mottak for ikke forurensede masser

(pbl § 11-9 nr.6)

Ved etablering av mottak for ikke forurensende masser skal det foreligge en vurdering av geotekniske forhold, landbruksfaglige forhold, kulturlandskap/stedskvalitet, hydrotekniske forhold, transport og biologisk mangfold. Rene masser defineres som jord, stein, sand, grus og leire, som ikke er forurenset. Betong, asfalt, jern, glass og andre byggematerialer defineres ikke som rene masser.

All tilkjøring av eksterne masser anses som massemtak. Ved større tiltak under marin grense skal det foreligge geoteknisk undersøkelse med vurdering av stabilitet i tiltaksområdet og områdestabilitet.

Det skal foreligge en driftsplan og landskapsplan, i tillegg eventuell reguleringsplan for alle mottak som er større enn 20 000 m³ eller et fyllingsområde større enn 2000 m². Driftsplanen skal som et minimum vise deponirekkefølge, deponeringsmengder, driftsvei til deponiområde, område for eventuell mellomlagring. Landskapsplanen skal som minimum vise terrengformer-/profiler og beplantning før, underveis og etter endt deponering av området.

Massemtak som ligger i LNF-områder skal tilbakeføres til LNF-formål etter avsluttet deponering.

Ved etablering av mottak for ikke forurensede masser og ved bakkeplanering på dyrkamark eller dyrkbar jord skal det etableres et toppdekke med matjord (20 cm) over steinfri tørrskorpeleire (70 cm).

Ved etablering av massemtak skal det tas hensyn til nærliggende bebyggelse og virksomhet når det gjelder støv, støy, trafikk og rystelser fra virksomheten. Deponiområdet skal sikres mot ulovlig deponering.

Retningslinjer

- Det skal tilstrebes etablering av få og store massedeponier.

§ 1.15 Skilt og reklame

(pbl § 11-9 nr.5)

Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse i henhold til Pbl § 30-3.

Skilt og reklame skal innordne seg omgivelsene, ikke bryte med byggets arkitektoniske kvalitet eller utformes på en slik måte at de fremstår dominerende og skjemmende i sine

omgivelser. I næringsbygg som inneholder flere virksomheter med samme atkomst skal skilting samles og utformes som en helhet.

Formingskriterier:

- Skilt og reklame skal utformes slik at de tilfredsstillende estetiske kvaliteter både i eget design og utforming, samt tilpasses omgivelsene. Dette innebærer at skjemmende farger og utførelser ikke tillates.
- Skilt eller andre reklameobjekter skal ikke plasseres på møne, takflate eller takutstikk.
- Gesims utformet som lysende kasse tillates ikke.
- Roterende, blinkende, flimrende eller på annen måte bevegelig reklameinnretning tillates ikke.
- Markiser med reklame skal avgrensnes til vindus- og døråpninger og utformingen skal være tilpasset byggets arkitektur.
- Utsettingsskilt/fotreklame eller andre midlertidige innretninger tillates ikke.

§ 1.16 Parkering

(pbl § 11-9 nr. 5)

Parkeringsplasser og manøvreringsareal skal legges på egen eiendom. Rygging fra parkeringsplass ut i offentlig kjøreveg tillates ikke.

Ved krav om 10 plasser eller mer skal minimum 5 % av plassene være reservert bevegelseshemmede.

Hvor det ikke er angitt annet i kommunedelplan eller reguleringsplan legges følgende maksnormer til grunn:

Kategori	Max antall parkeringsplasser for bil	Beregningsgrunnlag
Forretning / kjøpesentre/kontor	1	pr 100 m ² gulvareal
Eneboliger	2	pr boenhet
3-5 roms leiligheter	2	Pr boenhet
1-2 roms leiligheter	1,5	Pr boenhet

Det skal avsettes minimum en parkeringsplass per boenhet. Parkeringsplasser bør anlegges i garasje. For boliger med utleieenhet skal det i tillegg avsettes en parkeringsplass pr. utleieenhet.

Det skal avsettes minimum to sykkelparkeringer per boenhet og per 100 m² gulvareal for forretninger/kjøpesentre/kontor.

§ 1.17 Støy og luftforurensning

(pbl § 11-9 nr. 8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak som berøres av støyproblematikk, stilles det krav til at dokumentert støynivå tilfredsstiller anbefalte krav gitt i Klima og miljøverndepartementets veileder T-1442/2016, tabell 3 eller den til enhver tid gjeldende utgave. Ved behov skal det dokumenteres og gjennomføres støyreducerende tiltak, slik at tiltaket kommer inn under grenseverdiene. Støyutredningene skal også omfatte eksisterende støyfølsom bebyggelse.

Minste uteoppholdsareal (MUA) for skoler, barnehager og boliger skal ikke ha støynivå over anbefalte grenseverdier i T-1442/2016, tabell 3, eller den til enhver tid gjeldende utgave.

Bygge- og anleggstøy skal begrenses så godt det lar seg gjøre. Spesielt støyende virksomhet skal legges til tider på døgnet da det er til minst sjenanse for naboer. Retningslinjer for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442/2016, kapittel 4 eller den til enhver tid gjeldende utgave.

De til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy (T-1442) og luftkvalitet (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved utarbeiding og behandling av detaljreguleringer og søknader om tillatelse til tiltak.

Kapittel 2. Bestemmelser til arealformål (pbl § 11-7)

§ 2.1 Bebyggelse og anlegg - boligbebyggelse

(pbl § 11-10)

Utnyttelsesgrad fastsettes i reguleringsplan.

Ved utbygging i eksisterende boligområder skal BYA ikke overstige 30 %, om ikke annet er bestemt gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer:

- Eneboliger skal ha minimum tomtestørrelse på 700 kvm.
- Flermannsbolig (inntil 4-mannsbolig) skal ha minimum tomtestørrelse på 1000 kvm.
- Ved fradeling/fortetting skal det sikres god bokvalitet og gode uteområder på ny tomt og eksisterende tomt.



§ 2.2 Bebyggelse og anlegg - næringsbebyggelse

(pbl § 11-10 nr.2)

I byggeområder for næring er minste tillatte bebygd areal 50 % (BYA). Dersom ikke alt bygges ut i et byggetrinn skal det vises hvordan tomten kan videreutvikles. Største tillatte bebygd areal (BYA) 66 % og maksimal byggehøyde er 12 m. Parkeringsplasser medregnes i bebygd areal (BYA).

Fasader på næringsbygg skal ha avdempende tiltak mot fjernvirkning og fasadene skal tilpasses omgivelsenes bygningsmiljø.

§ 2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål

(pbl § 11-11 nr. 2)

I LNF-områder er bygging, fradeling og bortfesting av spredt bolig-, fritids og ervervsbebyggelse som ikke er basert på landbrukets ressursgrunnlag ikke tillatt.

På eksisterende bolig- og næringseiendommer innenfor LNF-områdene kan det tillates påbygg, tilbygg, uthus og garasje.

Ny bolig må oppføres innen tre år for å kunne ansees som erstatningsbolig.

Bruksendringer til bolig tillates ikke.

Oppføring av kårbolig kan tillates dersom landsbruksmyndighetene vurderer behovet for kårbolig å være til stede. Kårbolig skal oppføres på en slik måte at den tilpasses, underordner seg og bygger oppunder tunets utforming. Ny kårbolig skal også tilpasse hva gjelder materialbruk og utforming i forhold til eksisterende tun.

§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål - spredt boligbebyggelse

(pbl § 11-11 nr. 2)

I områder avsatt til landbruk-, natur- og friluftsliv (LNF) med spredt boligbebyggelse kan det fradeles/bebygges inntil 10 eneboligtomter totalt i kommunen pr år med følgende vilkår:

- Det skal ikke bygges på dyrket eller dyrkbar mark.
- Avkjørsel skal være i henhold til rammeplan for avkjørsler.
- Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytning til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.
- Vannforsyning må være sikret på forsvarlig måte.
- Skal ligge i umiddelbar nærhet til eksisterende boligbebyggelse.
- Ny bebyggelse skal underordne seg markerte landskapsdrag, herunder sammenhengende vegetasjonsbelter

Retningslinjer:

- Utbygger er selv ansvarlig for kostnader forbundet med opparbeidelse og/eller tilkobling til vann – og avløpsanlegg.

§ 2.5 Landbruks-, natur- og friluftsmål - spredt fritidsbebyggelse

(pbl § 11-11 nr. 2)

Ved nybygg eller utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse skal bebygd areal ikke overstige 100 kvm. I tillegg skal bebygd areal for tilhørende uthus og lignende ikke overstige totalt 20 kvm per fritidseiendom.

§ 2.6 Andre typer anlegg - næringsvirksomhet (A2)

(pbl § 11-10)

Område A2 er avsatt til næringsvirksomhet basert på kretsløpsbasert avfallssystemer og fornybar energi. Avbøtende tiltak for å sikre hensynet til omkringliggende eiendommer skal synliggjøres i reguleringsplan for området.

Dersom område A2 ikke realiseres skal området tilbakeføres til LNF-område.

§ 2.7 Kombinert formål offentlig eller privat tjenesteyting og idrettsanlegg (K1, K2 og B8)

(pbl § 11-10)

Områdene K1 og K2 skal benyttes til offentlig skole, offentlig barnehage og idrettsanlegg.

Det skal utarbeides en helhetlig områdereguleringsplan for områdene B8, K1 og K2.

Kapittel 3. Bestemmelser og retningslinjer hensynssoner (pbl § 11-8)

§ 3.1 Kultur- og naturmiljø

(pbl § 11- 8 c)

For hensynssonene

- *Ile grenda (H570_1)*
- *Fenstad kirke (H570_2)*
- *Svanfoss sluser og damanlegg (H570_3)*
- *Strøm og Horgen (H570_4)*
- *Sjøli garda (H570_6)*
- *Sagen mølle (H570_7)*



- *Oppakermoen (H570_8)*
- *Seterstøa (H570_9)*
- *Auli mølle (H570_11)*
- *Hvam videregående skole (H570_12)*
- *Gamle Hvam og Udnes (H570_13)*
- *Haga stasjon (H570_14)*
- *Auli garda (H570_15)*

gjelder følgende retningslinjer:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen bør tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.
- Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.
- Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.

For hensynssone *Nestangen (H570_5)* gjelder følgende retningslinjer:

- Nye tiltak bør plasseres på en slik måte at de ikke er til sjenanse for allerede etablerte siktlinjer, bygningsmiljøer eller kulturlandskap. Nye tiltak bør tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder materialbruk og proporsjoner.
- Bygninger som inngår i registreringene til kulturminneplanen bør i størst mulig grad bevares og istandsettes. Dette slik at de opprettholder sitt opprinnelige uttrykk og positive påvirkning for intensjonen med hensynssonen.
- Nye tiltak skal dokumenteres med tegninger og bilder med hensikt å vise fjernvirkning av tiltaket i kulturmiljøet. Behov for illustrasjoner avklares med kommunen.
- Ved søknad om å rive kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen skal det vedlegges en antikvarisk tilstandsrapport med bilder og beskrivelse av skadeomfanget. Det skal også redegjøres for muligheten for å sette i stand bygningen.
- Istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen bør skje etter antikvariske prinsipper.

- Innenfor hensynssonen bør viktige landskapselement som trær, alleer, trerekker, åkerholmer, vegfar, gårdsdammer m.m. bevares for å opprettholde landskapets karakter.

For hensynssone *Stasjonsbyen Årnes* (H570_10) gjelder følgende retningslinjer:

- Kulturminneregistrerte bygninger i hensynssonen bør bevares og istandsettes etter antikvariske prinsipper.
- Ved istandsetting bør eldre bygningsdeler gjenbrukes i den grad det lar seg gjøre. Dette gjelder panel, dører, vinduer, takstein etc. Å reparere framfor å bytte ut bygningsdeler bør være et prinsipp å jobbe etter ved istandsetting av kulturminneregistrerte bygninger innenfor hensynssonen.
- Nye tiltak som for eksempel nybygg i hensynssonen bør tilpasses eksisterende bebyggelse hva gjelder proporsjoner og materialbruk. Nybygg kan også bryte med etablert byggeskikk, men det bør da gjøres på en slik måte at det underordner seg allerede etablerte strukturer.
- Viktige landskapselement med betydning for miljøet, for eksempel markante trær, alleer, trerekker, gårdsdammer bør så langt det lar seg gjøre bevares.

For hensynssone *Ravinedaler mellom Gamle Hvam og Glomma* (H560_1) gjelder følgende retningslinjer:

- Ravinedalenes landskap og naturmiljø skal bevares. I hensynssonen skal det ikke tillates tekniske inngrep eller tiltak som vesentlig kan endre eller virke inn på områdets art eller karakter tillates. Dette som for eksempel oppføring av bygninger, anlegg og faste innretninger, vegbygging, drenering, uttak, oppfylling, planering og lagring av masse, framføring av luftledninger, planting og såing av trær.
- Innenfor områder vist som hensynssone naturmiljø Årnestangen, skal det ikke utføres tiltak som gjør skade på naturmangfoldet. Det tillates ikke utgraving, eller tilførsel av masser på land og i vann. Hogst og rydding av vegetasjon tillates kun for vedlikehold av friluftsområdet og eksisterende tursti. Fjerning av fremmede arter tillates.
- Innenfor hensynssone naturmiljø Gorolundevja, skal eksisterende eiketre bevares, jf. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldlovens § 53. Det skal ikke utføres arbeider i grunnen, eller andre tiltak, som kan skade treets rotsystem, herunder kjøring med tunge maskiner og lagring av masser. Beskjæring for å unngå personskade eller skade på eiendom kan tillates. Slik beskjæring, og eventuelle tiltak i rotsonen, skal foretas av eller i samråd med fagkyndige, etter tillatelse fra kommunen.



§ 3.2 Sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa

(pbl § 11-8 a)

I sikkerhetssone for eksplosjonsfare på Seterstøa (H350_1) kan det ikke oppføres boligbebyggelse, barnehager, skoler og andre bygninger til allmennyttige forhold, eller iverksettes tiltak som vanskeliggjør eventuell rednings- eller opprydningsarbeid.

§ 3.3 Nedslagsfelt for drikkevannene Asketjern, Dragsjøen og Dysttjennet

(pbl § 11-8 a)

Bygge- og anleggsvirksomhet, lagring og annet som kan medføre skadelig avrenning er forbudt i hensynsonene Asketjern (H110_1), Dragsjøen (H110_2) og Dysttjennet (H110_3).

§ 3.4 Felles planlegging på Lerdalssletta

(pbl § 11-8 e)

I området til Lerdalssletta (H710_1) kan det ikke tillates bruksendringer fra fritidsbolig til bolig før det foreligger en helhetlig reguleringsplan for området.

§ 3.5 Vernet i medhold av naturmangfoldloven

(pbl § 11-8 c)

Følgende områder med tilhørende forskrift er vernet etter naturmangfoldloven av 19.6.2009:

Sone H720_1 Forskrift om fredning for Aurstadmåsan naturreservat
Sone H720_2 Forskrift om Grenimåsan naturreservat
Sone H720_3 Forskrift om fredning for Vindmyra naturreservat
Sone H720_4 Forskrift om fredning for Hvitmåsan naturreservat
Sone H720_5 Forskrift om fredning for Sakkhusmåsan naturreservat
Sone H720_6 Forskrift om vern av Beengen fuglefredningsområde
Sone H720_7 Forskrift om vern av Ertsrudberget

Følgende område er vernet etter lov om naturfredning av 25.7.1910 og kgl. Res av 3.5.1935:
Sone H720_8 Vormå fuglefredningsområde

I alle disse områdene er det Fylkesmannen i Oslo og Akershus som er forvaltningsorgan.

§ 3.6 Kvikkleire

(pbl § 11-8 a)

I plan- og byggesaker skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. plan- og bygningsloven § 28.1). Områdestabilitet i arealer avsatt til utbyggingsformål og samferdselsanlegg skal tilfredsstille kravene i de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra NVE.

§ 3.7 Hensynssone for høyspent

(pbl § 11-8 a)

Ved planer om nye bygg nær kraftledninger eller ved anleggelse av nye kraftledninger nær eksisterende bygg og bebyggelse skal fareområder rundt høyspentlinjer beregnes og dokumenteres (H370) vist i temakart for høyspent.

Hensynssone for anlegg etablert ihht. anleggskonsesjon (H370):

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspenning luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Elektromagnetiske felt:

Høyspenningsanlegg generer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.





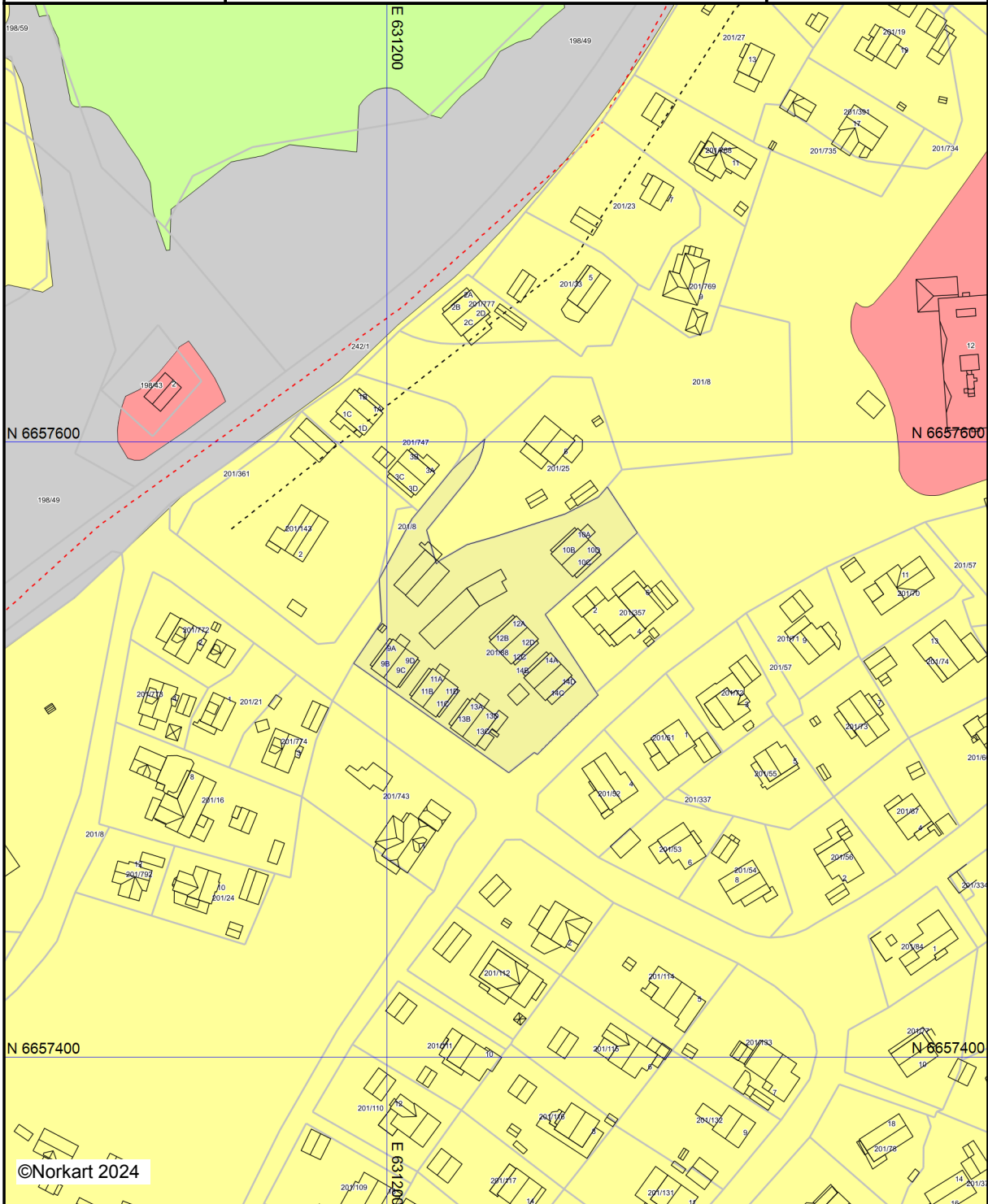
Nes kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 201/88/0/8
Adresse: Bråtenlia 11B
Dato: 15.03.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32

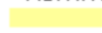


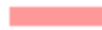
©Norkart 2024

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-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

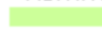
 Boligbebyggelse - nåværende

 Tjenesteyting - nåværende


Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur


Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfiler

 LNFR-areal - nåværende


Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspenningsanlegg)


Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008 §11-2)


 Faresone grense


Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008


 Planområde

 Planens begrensnig

 Grense for arealformål

 Gang-/sykkelveg - nåværende

 Gang-/sykkelveg - framtidig

 Jernbane - nåværende



NES KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

**Områderegulering for Auli skole og idrettshall,
gnr.201 bnr.2 m.fl**

PLAN-ID: 023619082

Reguleringsplankart er datert: 20.04.2020
Reguleringsbestemmelser er datert: 19.04.2021
Planbeskrivelse er datert: 19.04.2021

Godkjent av Nes kommunestyre 22.06.2021, KS 21/87

Oppstartsmøte	29.04.2019
1.gangsbehandling i formannskapet	28.01.2020
Offentlig ettersyn	30.01.2020 - 14.03.2020
2. gangs behandling i formannskapet	15.06.2021
Vedtak i kommunestyret	22.06.2021

Ordfører

1 Planens hensikt

Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for en utvidelse av Auli skole, samt for bygging av ny idrettshall for Haga IF. Idrettshallen skal bli en flerbrukshall til bruk for både skolen og øvrige deler av samfunnet. Hele området skal fremstå som et funksjonelt område, og skal kunne håndtere fremtidig elevtall ved Auli skole, samt en fleksibel bruk av idrettshallen.

1.1 Reguleringsformål

- a) Bebyggelse og anlegg
 - Skole (o_BU)
 - Idrettsanlegg (o_BIA)
 - Boligbebyggelse (B1-B3)
- b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (o_SKV1-4, f_SKV5)
 - Gang og sykkelveg (o_SGS)



- Gangveg (o_SGG)
 - Fortau (o_SF)
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Parkeringsplasser (o_P1, o_P2)
 - Kollektivterminal (o_SKT)
- c) Grønnstruktur
- Friområde (o_F1)
 - Turdrag (o_GTD)
 - Naturområde (o_GN1-2)

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Overvannshåndtering (jf. § 12-7 nr. 3)

Tiltak skal ikke gi økt avrenning til omgivelsene eller belastning på det kommunale overvannsnett som sammenlignet med dagens situasjon. Overvann skal håndteres i henhold til tre-trinnsstrategien: Mindre nedbørsmengder skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av blant annet grønne tak, regnbed, trær, grøfter og permeable flater og dekker. Større nedbørsmengder skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av blant annet regnbed, grøfter, areal som tåler midlertidig oversvømmelse og åpne fordrøyningsbasseng. Ekstreme nedbørsmengder skal ledes i trygge flomveier.

På bakkenivå skal det i størst mulig grad brukes permeable flater.

Valg av overvannshåndtering skal begrunnes. Flomveier for ekstremnedbør skal beskrives og naturlige flomveier tilstrebes bevart. Planen skal være i tråd med den til enhver tid gjeldende VA norm for Nes kommune, eventuelt være avklart med Nes kommune.

2.2 Miljøkvalitet (jf. § 12-7 nr. 3)

Grenseverdier gitt i T-1442 gjøres gjeldende for planen. Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer skal ikke overskride grenseverdier gitt i tabell 3. Støyveilederen, kap 4 gjøres også gjeldende for anleggsfaser.

Det skal benyttes stedstypisk og lite allergen vegetasjon i uteoppholdsarealer og grøntstruktur. Arter på Artsdatabankens svarteliste tillates ikke.

Ved etablering av gang- og sykkelveger og vegger skal de lyssettes.

2.3 Tekniske anlegg (jf. § 12-7 nr. 3)

Alle kabler innen planområdet skal føres fram som jordkabler.

Trafoform skal innlemmes i bebyggelse eller konstruksjoner. Nettstasjon som etableres i egne rom i øvrig bebyggelse skal ha en størrelse på minst 16 m² BRA.

2.4 Universell utforming (jf. § 12-7 nr. 4)

Prinsippet om universell utforming skal legges til grunn for all utforming av publikumsrettete bygg, kollektivterminal, administrasjonsbygg, fellesarealer utendørs og innendørs, renovasjonsløsninger, samt trafikkanlegg. Felles grøntområder og lekeplasser skal utformes slik at sitteplasser og et utvalg lekeapparater er universelt utformet.

Det skal tilstrebes bruk av naturlige ledelinjer i opparbeidet uteareal.

Det skal utarbeides en redegjørelse for hvordan universell utforming er ivaretatt.

2.5 Frisikt

I frisiktsonene ved kryss er det ikke tillatt med busker, gjerder eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 m over vegbanen. Høyt oppstammede trær som ikke er til hinder for sikten kan tillates.

3 Krav om dokumentasjon ved søknad om tiltak (§ 12-7 nr. 12)

3.1 Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for oppføring av bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200, samt terrengsnitt. Planen skal vise:

- Atkomst til fellesarealer
- Universell utforming
- Utforming av uteoppholdsarealer og lekeplasser, herunder interne veier/gangsoner, parkeringsareal for biler og sykler, oppstillingsareal for utrykningskjøretøy, renovasjonsareal, møblering, ev. gjerder, levegger og murer samt belysning
- Beplantning
- Terrengforming og kotehøyder (eksisterende og planlagt terreng)
 - Kotesatt utomhusplan skal vise hvordan fremkommelighet og orienterbarhet er løst i planen
- Overvannstiltak
- Sammenheng med tiliggende infrastruktur
- Snøopplag
- Evt. behov for midlertidig anleggs- og riggområde, inkl. evt. avbøtende tiltak

Det skal redegjøres for hvordan §§ 2.2, 2.3 og 2.4 er ivaretatt.

3.2 Teknisk plan

Sammen med søknad om rammetillatelse for tiltak innenfor formål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og kollektivterminal skal det utarbeides teknisk plan. Planen skal vise:

- Universell utforming
- Kjøre- og gangarealer/sykkelarealer
- Oppstillingsplasser for buss
- Snusoner og avkjørsler
- Parkering for biler og sykler
- Trafikksikkerhetstiltak
- Skilt
- Utforming av utomhusarealer, herunder kotehøyder, møblering og beplantning
- Overvannstiltak
- Snøopplag

3.3 Støyfaglig utredning

Ved søknad om rammetillatelse til bygging i områder som ligger i gul støysone skal det følge med en støyfaglig utredning som viser støynivået utenfor vinduer og på uteplass. Beregningene skal vise støynivå med støyskjermingstiltak og støynivå uten støyskjermingstiltak.

3.4 Kvalitetsprogram for miljø og energi

Sammen med søknad om rammetillatelse for ny bebyggelse/anlegg innenfor området skal det foreligge kvalitetsprogram for miljø og energi. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfase og permanent fase.

3.5 Vann og avløp, inkl. overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det fremlegges detaljplan for vann, spillvann og overvann. Planen skal ivareta en helhetlig løsning av vannforsyning, spillvann- og overvannshåndtering, samt sikre brannvannsuttak iht. krav i gjeldende teknisk forskrift § 11-17 og Øvre Romerike Brann og redning sin veileder for utbyggere. Planen skal bygge på overordnet VA-rammeplan og gjeldende VA-norm.

For overvannshåndtering gjelder pkt. 2.1.

3.6 Plan for anleggsfasen

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn plan som redegjør for anleggsfasen. Planen skal dokumentere overvannshåndtering, trafikk, støy og universell utforming i anleggsfasen.

4 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (§ 12-7 nr. 10)

4.1 Før det kan gis rammetillatelse/tillatelse for søknadspliktige tiltak

- Skal teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett, energinett og overvann være godkjent av kommunen. Planen skal også vise eventuelle midlertidige løsninger.
- Til bebyggelse og anleggsarbeid, skal utomhusplan for tiltaket være godkjent av kommunen.
- Skal behov for miljøgeologiske undersøkelser vurderes. Ved fare for forurenset grunn skal det utarbeides tiltaksplan, som skal godkjennes av kommunen før rammetillatelse kan gis.
- Skal geoteknisk rapport som dokumenterer tilfredsstillende områdestabilitet utarbeides for tiltak innenfor området.

4.2 Før igangsettingstillatelse

Evt. geotekniske sikringstiltak skal være gjennomført før igangsettingstillatelse kan gis.

Før eksisterende parkeringsplass ved Skredderstuvegen kan fjernes, må det være sikret tilfredsstillende parkeringsdekning annet sted.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til nye tiltak, skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi. Kommunen skal godkjenne innholdet i programmet før igangsettingstillatelse til tiltak kan gis.

4.3 Før bebyggelse tas i bruk

Før det kan gis brukstillatelse til idrettshall, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Parkeringsanlegg, felt P1 og P2, samt tilhørende sykkelparkering.
- Adkomstzone foran idrettshallen.
- Fotball-/grusbane.
- Evt. berørte deler av skolegården skal istandsettes.
- Evt. berørt gang- sykkelveg fra gymsalen til Lyngvegen skal istandsettes eller flyttes.
- Grønnstruktur/turdrag forbi idrettshallen skal istandsettes.

Før det kan gis brukstillatelse til nye skolebygg, skal følgende være ferdig opparbeidet:

- Parkeringsanlegg felt P1 og P2, samt sykkelparkering.
- Utearealer/lekeplasser i henhold til krav til uteoppholdsareal.
- Merkede krysningspunkt for myke trafikanter over Skredderstuvegen ved skolen og ved eksisterende bussterminal.

Før det kan gis brukstillatelse til ny bebyggelse, skal renovasjonsløsninger, energinett, samt vann- og avløpsnett og overvannsløsninger omkring det aktuelle tiltak være opparbeidet i henhold til godkjente tekniske planer, og angjeldende bygg være koblet til nettet.

Før kommunen kan gi brukstillatelse for evt. skolebygg som ligger i eller grensende til gul støysone, skal ev. støyskjermingstiltak som sikrer at støynivå utenfor vinduer og støynivå på uteoppholdsareal er L_{den} 55 dB eller lavere, jf. retningslinje T-1442/2016 være utført.

Før det kan gis brukstillatelse til nye bygg innenfor o_BU skal eksisterende parkering i Lyngvegen stenges.

4.4 Vilkår i bygge- og anleggsfaser

Anleggsområdet skal inngjerdes. Det skal utformes trinnfri atkomst rundt eller gjennom området. Atkomstvei skal sikres og tydelig skiltes. Alternativ atkomstvei skal være fremkommelig for alle.

Det skal gjøres tiltak i bygge- og anleggsfasen for å beskytte omgivelsene mot støy, rystelser og andre ulemper.

5 Bestemmelser til arealformål

5.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

5.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

5.1.1.1 Plassering (jf. §12-7 nr. 1)

Utenfor byggegrenser tillates oppført støttemurer, gjerder, levegger, lekeapparater og renovasjonsløsninger, så fremt de ikke er i konflikt med frisiktsoner.

5.1.1.2 Estetisk utforming (jf. § 12-7 nr. 4)

Fasader skal ha avdempende tiltak mot fjernvirkning og tilpasses omgivelsenes bygningsmiljø. Bygningstekniske anlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen av bygningene. Reflekterende overflater skal unngås.

Bebyggelsen skal være åpen mot gater, slik at skolegården fremstår som åpen og oversiktlig. Det skal sikres gode forbindelser mellom ulike bygg, og til omkringliggende vegger/gangveger. Det skal etableres forbindelse for gående på tvers av skoleområdet.

Inngangspartier skal være vendt mot skolegården.

Trapper, ramper, inkludert evt. nedkjøringsramper til underjordisk parkeringsanlegg og trafostasjoner skal integreres i bygningsvolum.

Skilt og reklame skal underordnes arkitekturen, og inngå som en helhetlig del av det arkitektoniske uttrykket. Lyssetting skal ikke medføre uønsket lysspredning mot natur- og friluftsområder i nærheten.

Det skal etableres felles renovasjonsløsninger for hele planområdet.

5.1.1.3 Uteoppholdsareal (jf. § 12-7 nr. 4)

Kvalitetskrav

Utearealer skal i størrelse og utforming være egnet til opphold og lek for alle elever på tvers av aldersgrupper og funksjonsnivå. Uteoppholdsareal skal tilrettelegge for opphold og sosialt samvær, og opparbeides med gangarealer, sitteplasser, lekearealer og beplantning.

For o_BU skal det til enhver tid være minimum 40 kvm uteoppholdsareal per elev opp til 300. Ved et elevtall over 300 regner man 20 kvm uteoppholdsareal per elev over 300. Uteoppholdsareal egnet til skolens bruk på felt o_F1 kan medregnes.

Arealer som inngår i beregning av uteoppholdsarealer må etter sin størrelse og utforming være egnet for opphold og lek. Minst 50 % av leke- og uteoppholdsarealene skal kunne være solbelyst minst 5 timer ved vårjevndøgn. Nærliggende skoger og friområder, som fritt kan brukes av elevene i friminutt kan regnes med i skolens utearealer.

Uteoppholdsareal tillates ikke brukt til lagring.

Bebyggelse i området skal tilpasses slik at tilstrekkelige, gode uteoppholdsarealer kan etableres.

5.1.1.4 Sykkelparkering (jf. § 12-7 nr. 7)

Det skal etableres minimum to sykkelparkeringsplasser per 100 kvm bruksareal for skole og idrettshall. De skal etableres nær hovedinnganger, være låsbare og minimum halvparten av plassene skal være overdekket og belyst.

5.1.1.5 Funksjons- og kvalitetskrav (jf. § 12-7 nr. 4)

Renovasjon skal planlegges iht. føringer gitt av Nes kommune. Det skal etableres felles renovasjonsløsning for hele planområdet.

5.1.1.6 Offentlig tjenesteyting - Skole (o_BU)

Det tillates oppført nye skolebygg innenfor formålet med en maksimal BYA på 30%, byggehøyder er angitt i plankart og måles fra ferdig planert terreng.

Ved flatt tak eller tak med lav helningsvinkel skal det brukes grønne tak.

Dersom «Åttekanten» blir stående, skal den fortsatt være en frittliggende paviljong.

Dersom det gjøres terrengendringer på eksisterende parkeringsplass i Lyngvegen eller oppføres bebyggelse skal massene i fyllingen analyseres.

5.1.1.7 Nettstasjon

Frittliggende nettstasjon tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrenser, men ikke mot boligeiendom. Det er en byggegrense på 5 meter rundt nettstasjonen.

Av hensyn til blant annet akustisk støy, bør nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

Nettstasjoner tillates etablert i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 m², og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og ha direkte adkomst.

5.1.2 Idrettshall (o_BIA)

Det tillates oppført en idrettshall. Idrettsanlegg tillates med maksimalt 40 % BYA, og en høyde på inntil 14 meter.

Det tillates oppført renovasjonsløsning innenfor formålet. Se for øvrig pkt. 5.1.1.2.

Det tillates ikke oppført annen bebyggelse innenfor formålet.

5.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

5.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal i nødvendig grad suppleres og detaljeres i teknisk plan før utbygging kan skje.

Samferdselsarealer, veglys og beplantning skal utformes iht. gjeldende vegnorm og veglysnorm, samt Statens vegvesens håndbøker.

VA-anlegg skal utformes iht. gjeldende VA-norm.

5.2.2 Kjøreveg (o_SKV1-o_SKV4, f_SKV5)

Eksisterende opphøyd gangfelt ved kryssing av Skredderstuvegen ved Auli skole skal opprettholdes.

Det etableres opphøyd gangfelt ved kryssing av Bråtenvegen ved kollektivterminalen.

5.2.3 Parkeringsplasser (o_P1 og o_P2)

Parkeringsplassene skal opparbeides i henhold til teknisk plan og kommunal vegnorm. Parkeringsplassene skal være hensiktsmessig belyst.

Minimum 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges for elbil-parkering og ha ladepunkt. Minimum 5% av parkeringsplassene skal være forbeholdt forflytningshemmede. Plassene skal være universelt utformet og lokaliseres nærmest mulig innganger.

o_P1

Parkeringsanlegget skal ha egen adkomst. Arealet skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng.

o_P2

Området skal ha snumulighet for buss med drop-off sone. Det tillates oppført renovasjonsløsning innenfor formålet. Se for øvrig pkt. 5.1.1.2.

5.2.4 Gang- og sykkelveg (o_SGS)

Det tillates etablert gang- og sykkelveg iht. gjeldende vegnorm. Gang- og sykkelveg skal være asfaltert og belyst.

Ved grense f_SKV2 skal det etableres sakset port, vist med juridisk punkt for fysisk kjøresperre.

5.2.5 Gangveg (o_GGS)

Eksisterende gangveg skal opprettholdes. Det er ikke krav om universell utforming.

5.2.6 Annen veggrunn - grøntareal

Innenfor formålet tillates det etablert grøfter og andre sidearealer som fyllinger og skjæringer, teknisk infrastruktur og konstruksjoner knyttet til veganlegget som sluk, sandfang og andre overvannstiltak, belysning, møblering og vegetasjon. Annen veggrunn - grøntareal skal tilsåes eller behandles på annen tiltalende måte.

Annen veggrunn skal opparbeides og ferdigstilles som en del av veganlegget. Anlegg og beplantning skal ikke være til hinder for drenering av vann eller frisikt.

Langs gang- og sykkelveg skal det avsettes 1,5 meter til hver side til grøfter/annen veggrunn.

5.2.7 Kollektivholdeplass (o_SKT)

Innenfor formålet skal det etableres plass for 2 bussoppstillingsplasser, samt drop-off-sone for elver ved Auli skole. Kjørbare arealer skal være asfaltert. Innenfor formålet tillates busskur i tilknytning til bussholdeplass.

Teknisk plan for kollektivterminal skal utarbeides etter statens vegvesen håndbok R700 og skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

5.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

5.3.1 Turdrag (o_GTD)

Området skal opparbeides/istandsettes, i hovedsak ved naturlig revegetering. Innenfor feltet er det ikke tillatt med bygg- og anleggstiltak.

Det skal sikres gangforbindelse gjennom området.

5.3.2 Friområde og grøntstruktur

o_F1

Eksisterende vegetasjon som høy vegetasjon og kvistrike grantrær skal bevares i størst mulig grad. Ordinær skjøtsel/hogst av enkeltrær tillates.

Det tillates lekeapparater, møblering og enkle avfallsdunker i området.

Eksisterende gang- og sykkelveg gjennom feltet skal opprettholdes eller erstattes. Gangvegen skal være universelt utformet. Gangvegen skal være belyst.

o_GN1-2

Feltene skal opparbeides parkmessig og være en grønn buffer. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bestå. Ved nødvendig fjerning av trær, skal det plantes nye.



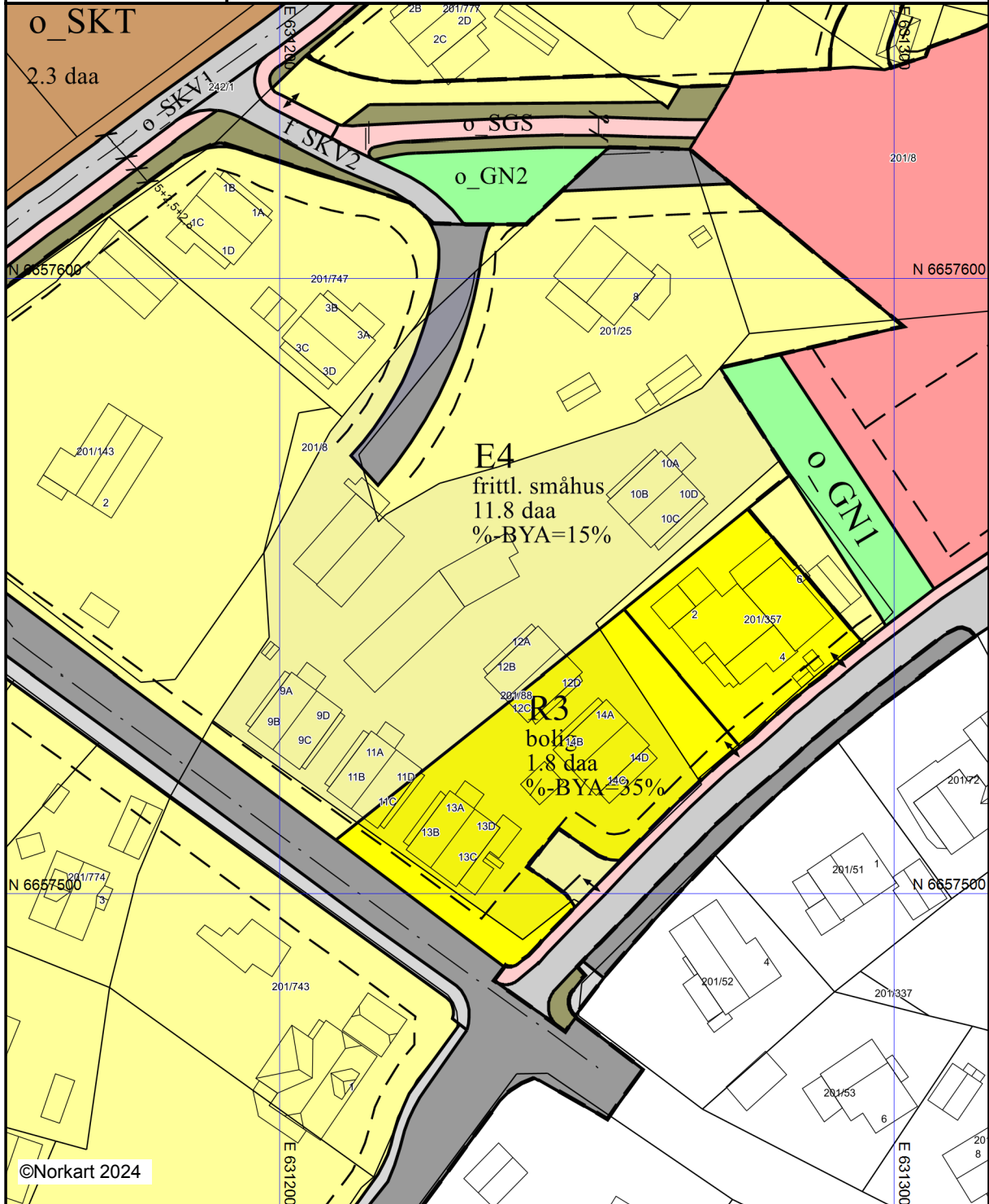
Nes kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 201/88/0/8
Adresse: Bråtenlia 11B
Dato: 15.03.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

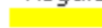
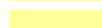



©Norkart 2024




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-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk

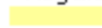

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Friområder

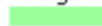
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Undervisning


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Kollektivterminal


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

-  Naturområde


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12












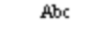




-  Sikringsone - Frisikt

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

-  Sikringsonegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Vegstegning / fysisk spere
-  Avkjørsel
-  Innkjøring
-  Utkjøring
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift reguleringsformål/arealformål
-  Påskrift areal
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Påskrift kotehøyde

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600003941/lovoyhjeivi>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

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

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgssoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Helene Antone Norstrøm

EIENDOMSMEGLER

45 50 11 60

han@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

Premium rådgivning

EIE Frogner & Aker Brygge

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no