Bokfinkvegen 20, 2032 MAURA



PROPR.NO

Selger
Mette Gro Bekkemellem
mette@apenguin.org
95781448

Prisantydning
1 750 000,–

Matrikkel
Kommunenr. 238 Gnr. 130 Bnr. 95 Andelsnr. 111

Smakfull og flott enebolig med god planløsning

PRISANTYDNING
kr 1 750 000,–

MARKEDSVERDI
kr 1 750 000,–

ANDEL AV FELLESGJELD
kr 860 094,–

TOTALPRIS
kr 2 610 094,–

TOTAL FELLESFORMUE
kr 98 392,–

LÅNEVERDI
kr 1 450 000,–

FELLESKOST/MND
kr 8 528,–

PRIMÆRROM (P-ROM)
109kvm

BRUTTOAREAL (BTA)
110kvm

BRUKSAREAL (BRA)
110kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Andel

TOMTEAREAL
9 160kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2005


20











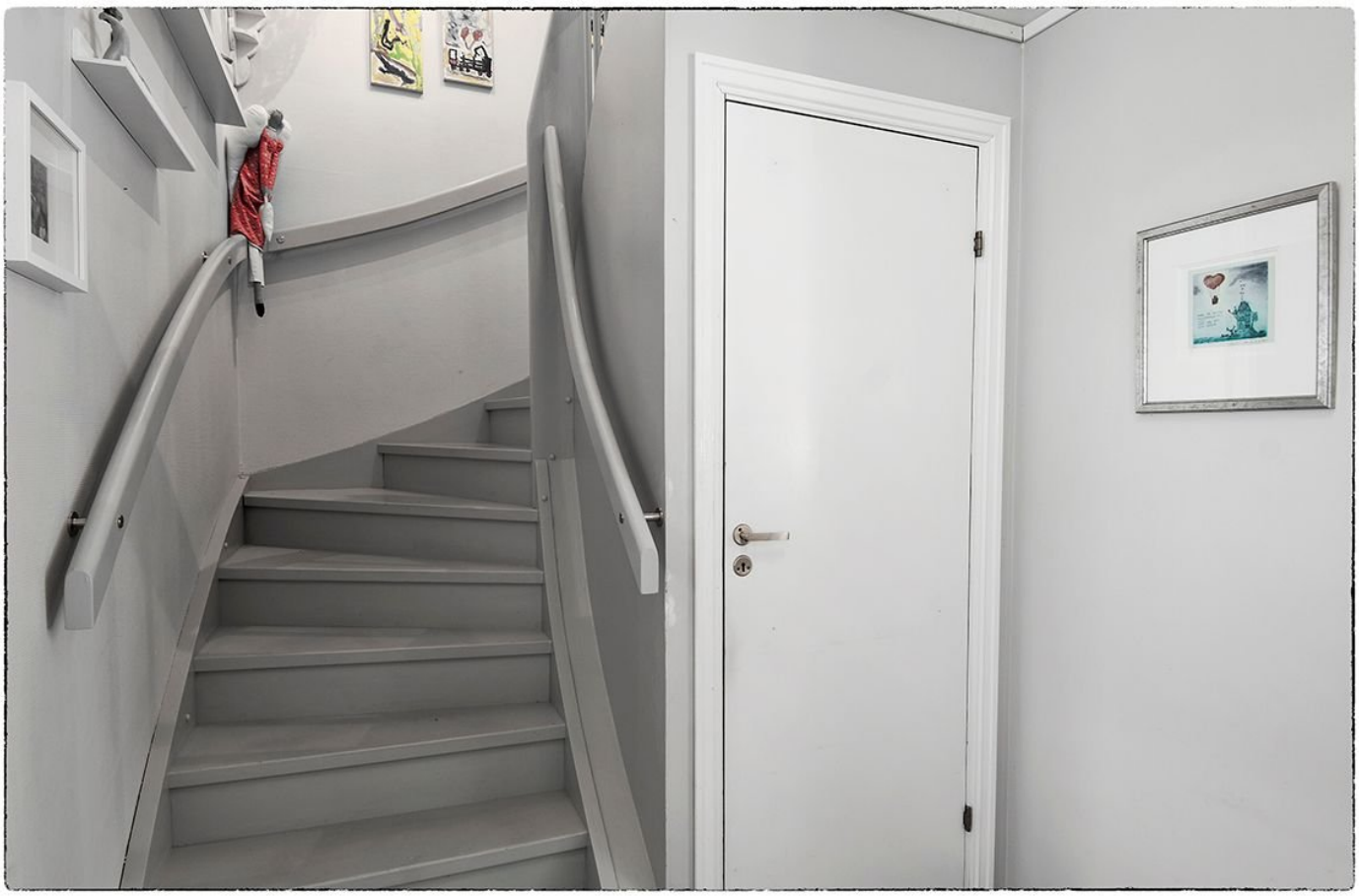

Angel

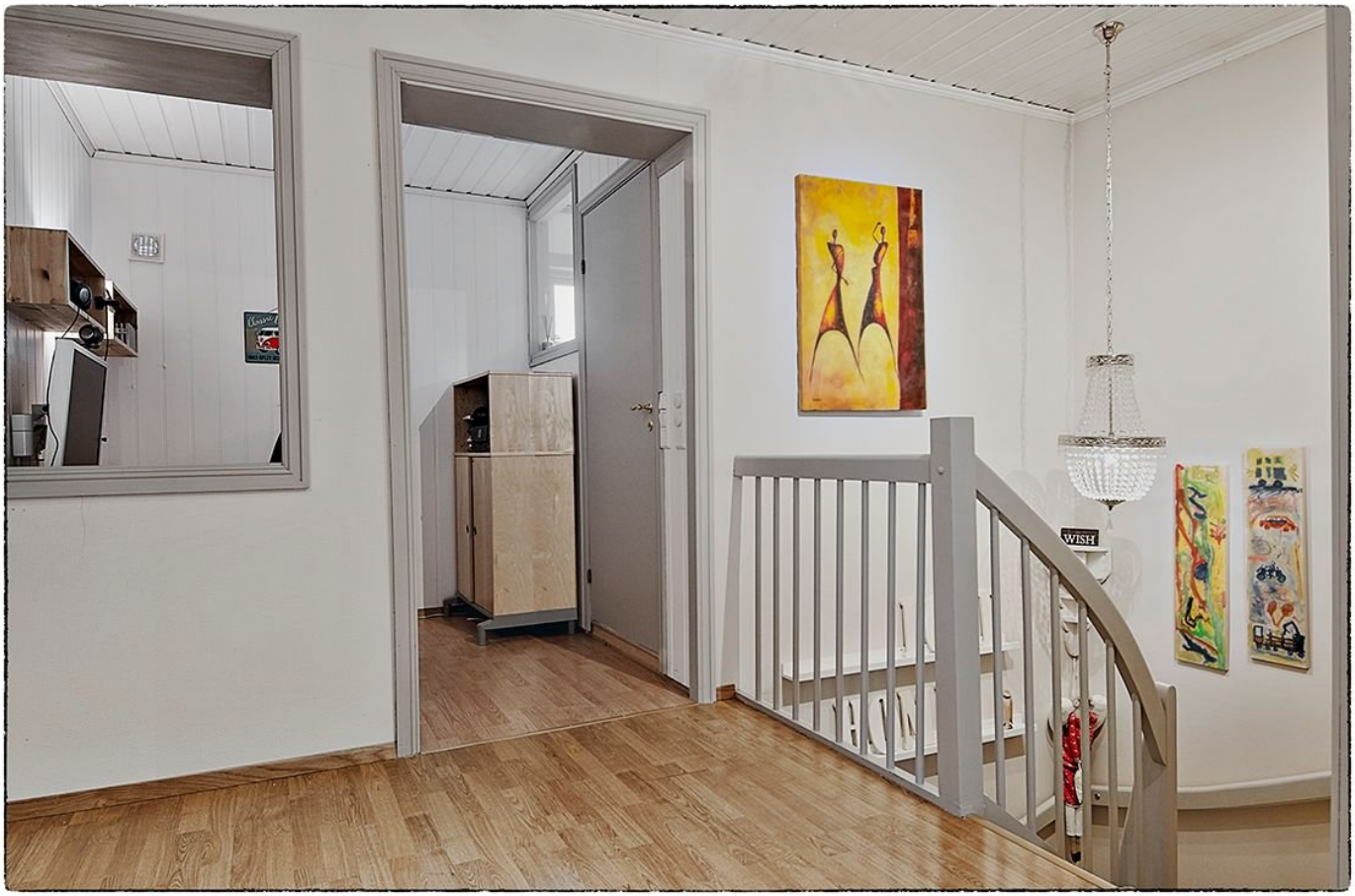

Angel






SAMSUNG




WISH


Oxford


Peavey


MARVEL


Classic Campervan
1963 SPLIT SCREEN CAMPERVAN










I LOVE
YOU
TO THE
MOON AND BACK

Om boligen

Lys og trivelig rekkehus i 2 etasjer.
Smart planløsning. Stue kjøkken bad/vaskerom og trappebod i
1. etasje. + en isolert utendørsbod på ca 5m2 .
2. Etasje inneholder, 3 soverom, kontor, bad (opplegg til badekar/dusjkabinett) , gang/lagringsavlukke.

Stor platting bak huset 75+ m2. Markiser på baksiden. Brostein foran huset. 1 garasjeplass. Pluss biloppstilling foran huset.

Beliggenhet

Meget barnevennlig beliggenhet, med lekeplass i borettslaget. Gangavstand til barnehage, barneskole, buss samt nærhet til butikker. Kort avstand til idrettsplass og skisenter/alpinbakke m.m. Området er beliggende nært Nordåsen som har flotte tur- og friluftsmuligheter. Meget sentralt i forhold til Gardermoen.

Annet

Vi benytter oss av forhåndsavklart forkjøpsrett.
Kjøper som vil benytte seg av forkjøpsretten må gi skriftlig beskjed innen kl 1300, første visningsdag Torsdag 11. Juli.

Omkostninger

430,– (Tinglysingsgebyr brl skjøte)
430,– (Tinglysingsgebyr pantedokument)
4 100,– (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
172,– (Pantattest)
650,– (Innmelding i brl (per kjøper))
7 188,– (Forhåndsvarsling av forkjøpsrett)

---

12 970,– (Omkostninger totalt)

---

1 762 970,– (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

430,– (Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon)
5 750,– (Eierskiftegebyr)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene. Forsikringen har ingen egenandel. Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Solgt "som den er"

Boligen selges som den er, jfr. Avhendingslovens § 3-9. I forhold til mangler er det kun Avhendingsloven § 3-7 "manglende opplysninger om boligen" og § 3-8 "uriktige opplysninger om boligen" som kan påberopes, med mindre boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesum og forhold ellers, jfr. Avhendingslovens § 3-9.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Det økonomiske oppgjøret mellom partene og alle formaliteter forbundet med dette håndteres av Sem & Johnsen Oppgjør AS.

Norsk takst

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med - verditakst

Bokfinkvegen 20, 2032 MAURA

Gnr 130: Bnr 95
Leil.nr: 111 Andelsnr: 111
0238 NANNESTAD KOMMUNE
Enebolig

SERTIFISERT TAKSTMANN
Geir Csisar
Telefon: 924 04 059
E-post: geir.c@outlook.com
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takst og Rådgivning AS
Postboks 2422 Solli, 0201 OSLO
Telefon: 92 40 40 59
Organisasjonsnr: 989 120 727

Dato befaring: 24.06.2019
Utskriftsdato: 26.06.2019
Oppdragsnr: 1714
Referansenr: e590040

e590040

Norsk takst er markedsnavnet til Norges Takseringsforbund

Takst og Rådgivning AS
Postboks 2422 Solli, 0201 OSLO
Telefon: 92 40 40 59

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten.Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/e590040

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER
Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN
Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK
Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN
Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING
Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR
Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:
- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.
I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:
- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Takst og Rådgivning AS
Postboks 2422 Solli, 0201 OSLO
Telefon: 92 40 40 59

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Befaring av boligen er foretatt sammen med eier som har gitt opplysninger om oppussing, påkostninger og eventuelt andre relevante forhold. Det bemerkes at materialvalg, byggemåter og forskrifter legges til grunn med de krav som gjaldt for det oppgitte byggeår, eventuelt det oppgitte rehabiliterings-, påbyggings- eller ombyggingsår. Eldre eiendommer har normalt større krav til utskiftninger og fornyelser enn nyere bygninger. Forøvrig henvises til NBI's levetidsbetraktninger for de enkelte bygningsdeler og komponenter. Heftelser og servitutter er kun vurdert såfremt komplett grunnboksutskrift er vedlagt. Takstmannen flytter ikke på møbler, løsøre eller innredning. Funksjonstesting av VVS-anlegg, varmekabler, elektriske installasjoner, fyringsanlegg, teknisk utstyr og innretninger er ikke foretatt. Det er ikke gjort inngrep i konstruksjonen på befaringen. Arealene er beregnet iht. NS-3940, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Dette kan f.eks. gjelde krav til rømningsveier, lysforhold, takhøyder, utnyttelsesgrad, m.m. Takstmannen er ikke sertifisert for VVS- og el-anlegg. Kommentarer vedrørende disse punktene i rapporten er derfor kun basert på generell kunnskap. Takstmannen kjenner ikke til oppbyggingen av badenes/våtrommenes konstruksjon mht. løsninger for membran, sluk og tettesjikt, annet enn der det er spesielt kommentert. Rapporten begrenser seg til boligen, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for boligen.

Takst og Rådgivning AS
Postboks 2422 Solli, 0201 OSLO
Telefon: 92 40 40 59

Norsk takst

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Enebolig oppført i 2005.
Løpende vedlikehold er utført. Bad i 2. etasje fra 2016. Noe behov for oppussing/vedlikehold.
Det er gitt tilstandsgrad 2 på ytterdør, bad i 1. etasje, kjøkken, gulv og VVS (røropplegg) grunnet alder/noe bruksslitasje.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Sammenlignbare boliger i området er omsatt for priser fra ca. 22.000,- til ca. kr. 25.000,- /m2, med en stigning i prisene i løpet av det seneste året. Denne boligen har noe behov for oppussing/vedlikehold, og vurderes derfor til en verdi på ca. kr. 24.000,- /m2.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	**Kr.**	**1 750 000**
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	**Kr.**	**1 450 000**

OSLO, 26.06.2019

PERSON SERTIFISERING DNV·GL TAKSTMANN SERTIFISERT FOR BOLIGSALGSRAPPORT IHT SETAs FAGLIGE RAMMEVERK

Geir Csisar
Takstmann MNTF
Telefon: 92 40 40 59

Takst og Rådgivning AS
Postboks 2422 Solli, 0201 OSLO
Telefon: 92 40 40 59

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Mette Gro Bekkemellem
Takstmann:	Geir Csisar
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 24.06.2019. - Mette Gro Bekkemellem. - Stian Bekkemellem. - Geir Csisar. Takstmann MNTF. Tlf. 92 40 40 59

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Enebolig
Beliggenhet:	Enebolig beliggende på Maura i Nannestad kommune.
Bebyggelsen:	Veletablert boligområde med variert småhusbebyggelse. Denne boligen er en enebolig over 2 etasjer. Inngangsparti, bad/WC, kjøkken og stue i 1. etasje. 3 soverom og bad/WC i 2. etasje. Boligen er sammenkjedet med nabo via garasje.
Standard:	Boligen er bygget i 2005. Laminat og fliser på gulv. Malte flater, malt panel, malt glassfiberstrie og fliser på vegger. Terrasse med gode solforhold.
Om tomten:	Eiet fellestomt for borettslaget på 9.160,4 m2. Tomten er flat og er opparbeidet med belegningsstein og terrasser i tre rundt boligen. Asfalterte internveier og biloppstillingsplasser.
Adkomstvei:	Offentlig og privat.
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vannverk.
Tilknytning avløp:	Tilknyttet offentlig avløp.
Andre forhold:	Boligen er i offentlige registre registrert som rekkehus, men fremstår som en enbolig. Boligen er derfor beskrevet som enebolig i rapporten.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0238 NANNESTAD Gnr: 130 Bnr: 95
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	9 160,4 m² Arealkilde: Kartverket.
Hjemmelshaver:	Mette Gro Bekkemellem
Adresse:	Bokfinkvegen 20, 2032 MAURA

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	111 / Stensethagan Borettslag
Organisasjonsnummer:	979916353
Forretningsfører:	BORI, tlf. 63890200.
Eier adkomstdok.:	Mette Gro Bekkemellem

Innskudd, pålydende mm			
Andelsnummer:	111		
Pålydende:	100		
Opprinnelig innskudd:	158 299		
Andel formue:	98 392		
Andel fellesgjeld:	860 094		
Kommentar:	Andel fellesgjeld / formue pr. 31.12.2018 iflg. forretningsfører.		

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier					
Forretningsfører					
Ambita Infoland, matrikkelopplysninger					
Statens Kartverk					

Kommentar egenerklæring
Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.
Egenerklæring er ikke fremlagt, takstmannen har derfor ikke mottatt informasjon fra selger som kan ha betydning for rapporten.

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Eika Forsikring. Avtalenr: 606055. Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av boligen må selv tegne innboforsikring.
Skattetakst:	Nannestad kommune har ikke eiendomsskatt på boliger.
Ligningsverdi:	Ikke opplyst. Skatteetaten, tlf. 800 80000, kan gi nærmere opplysninger om ligningstakst.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
Byggeår:	2005 Kilde: Iflg. EDR

Arealer					
	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
Loft					Kaldloft med adkomst via luke.
2. etasje	61	55	55		
1. etasje	61	55	54	1	Utvendig bod på ca. 5 m2 kommer i tillegg.
Sum bygning:	122	110	109	1	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Arealer er oppmålt på stedet. BTA er skjønnsmessig beregnet.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loft		
2. etasje	Gang/trapperom, bad/wc, 3 soverom	
1. etasje	Entré, bad/wc, kjøkken, stue	Bod

Garasje

Bygningsdata	
Byggeår:	2005 Kilde: Antatt byggeår

Arealer

	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			
Etasje	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	Kommentar
1. etasje	18	17		17	
Sum bygning:	18	17	0	17	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealer er oppmålt på stedet. BTA er skjønnsmessig beregnet.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasje

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Enebolig over 2 etasjer oppført som en trekonstruksjon. Boligen er sammenkjedet med nabo via garasje/carport.

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Støpt såle antatt fundamentert på stabil grunn.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger	
Beskrivelse:	Bindingsverk kledd med malt/beiset panel. Malt i 2016.

Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer fra byggeår. Utvendige sprosser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje i forhold til alder.	TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Malt ytterdør med glassfelt.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe mistilpasning langs karm.	TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Terrassedør med isolerglass. Dør fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje i forhold til alder.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Malte slette dører. Dør med glassfelt til ett soverom. Dører fra byggeår.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje i forhold til alder. Baderomsdør slår i karm og bør justeres.	TG: 1

Takkonstruksjon - Enebolig

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak tekket med takstein.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Balkonger, terrasser ol.		
Beskrivelse:	Utgang fra stue til vestvendt terrasse på ca. 75 m2. Tredekke. Gode solforhold.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje i forhold til alder.	TG: 1

Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.		
Beskrivelse:	Peisovn i stue. Pusset og malt elementpipe.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Peisovn i god stand. Pipe er ikke inspisert. Grunnet boligens mekaniske ventilasjon kan det være behov for åpning av vindu el.l. ved opptenning da det ikke er separat lufttilførsel til fyringspunktet.	TG: 1

Etasjeskillere - Enebolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittbærende dekker		
Beskrivelse:	Etasjeskillere som trebjelkelag. Gulv i 1. etasje på støpt såle.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merkbare skjevheter observert.	TG: 1

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad/WC		
Beskrivelse:	Bad/WC med gulvstående toalett, dusjhjørne, 40 cm servant med underskap. Gulv med fliser og varmekabel, våtromsplater på vegger. Nytt bad i 2016.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Arbeider er i stor grad utført med egeninnsats. Membran utført som smøremembran. Iflg. eier foreligger dokumentasjon over utførte elektriker- og rørleggerarbeider. Blandebatteri/ utstyr for dusj er ikke montert. På generelt grunnlag anbefales montering av dusjkabinett. Rommet er i rapporten vurdert ut fra dagens bruk og innredning, uten bruk av dusj. Overflater og innredninger i god stand. Ved søk med Protimeter fuktindikator ble det ikke avdekket unormale verdier. Fungerende ventilasjon. Tilstandsgrad gjelder alder og tilstand på innredninger og overflater.	TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad/WC		
Beskrivelse:	Bad/WC med gulvstående toalett, 80 cm servant med skuffer, dusjhjørne med innfellbare glassvegger. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Gulv med malte fliser og varmekabel, fliser på vegger. Bad fra byggeår. Nyere servant og dusjvegger.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater og innredninger i god stand. Noe bruksslitasje/avflassing av maling på gulvfliser. Ved søk med Protimeter fuktindikator ble det ikke avdekket unormale verdier.	TG: 2

Kjøkken - Enebolig

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkken i åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel oppvaskkum i stål, plater i plexiglass og metall over benk. Frittstående komfyr, opplegg for oppvaskmaskin. Avtrekksvifte med utkast til friluft. Kjøkken fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredninger i god stand. Noe bruksslitasje.	TG: 2

Innvendige overflater - Enebolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Laminat, fliser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe bruksslitasje.	TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Malte flater, malt panel, malt glassfiberstrie, fliser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater hovedsakelig i god stand. Enkelte rom kan ha noe behov for overflatebehandling.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte flater, malt panel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater hovedsakelig i god stand. Enkelte rom kan ha noe behov for overflatebehandling. Stedvis noe gjennomslag av kvist.	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 200 l. fra byggeår plassert under trapp. Rør-i-rør system med samlestokk i skap under trapp. Plastsluk på bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rør-opplegg til bad i 2. etasje fra 2016. Dokumentasjon over utførte arbeider er ikke fremvist, men foreligger iflg. eier. Øvrig røropplegg fra byggeår. Ventil på varmtvannsbereder lekker. Deksel over elektriske koblinger på varmtvannsbereder mangler, tiltak må utføres.	TG: 2

Varme, generelt		
Beskrivelse:	Oppvarming med ved og elektrisitet. Peisovn i stue. Varmekabler på begge bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Velfungerende oppvarming av boligen iflg. eier.	TG: 1

Luftbehandling, generelt		
Beskrivelse:	Mekanisk ventilasjon med avtrekk fra bad i 1. etasje. Vifte plassert på loft. Avtrekk med lokal vifte på bad i 2. etasje. Tilluft til bad via spalte under dører.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	OK funksjon.	TG: 1

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i entré. 32 A hovedsikringer. Installasjoner fra byggeår.

Diverse utstyr - Enebolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Utvendig solavskjerming		
Beskrivelse:	To manuelle markiser over terrasse.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Markiser i god stand. Normal slitasje.	TG: 1

Annen innvendig komplettering		
Beskrivelse:	Skyvedørsgarderobe i entré og i ett soverom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	OK funksjon.	TG: 1

Annet - Enebolig

Annet	
Beskrivelse:	Isolert utebod ved inngangspartiet på ca. 5 m2.

Takst og Rådgivning AS
Postboks 2422 Solli, 0201 OSLO
Telefon: 92 40 40 59

Garasje

Bygning generelt - Garasje		
Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Opprinnelig carport. Dobbel dør er montert som garasjeport, dør er montert mot hage/terrasse. Betongheller på gulv, saltak tekket med takstein.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal elde og slitasje ut fra alder.	TG: 1

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 8 528)	Kr.	102 336
Kostnader vei (pr. mnd. Kr. 83)	Kr.	1 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Sum årlige kostnader	**Kr.**	**111 336**

Teknisk verdi bygninger				
Enebolig				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 562 000		
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 500 000		
Sum teknisk verdi – Enebolig			**Kr.**	**2 062 000**
Garasje				
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	90 000		
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 30 000		
Sum teknisk verdi – Garasje			**Kr.**	**60 000**
Sum teknisk verdi bygninger			**Kr.**	**2 122 000**

Verdi adkomstdokument		
Beregnet verdi adkomstdokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtekostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.		
Teknisk verdi bygninger:	Kr.	2 122 000
Vurdert andel tomtekostnader:	Kr.	400 000
Andel formue for seksjon:	Kr.	98 392
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	860 094
Verdi adkomstdokument:	**Kr.**	**1 760 298**

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN
Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes boligselgerforsikring eller ikke.
Dersom det skal tegnes boligselgerforsikring må siste side også fylles ut av både megler og selger.

SALGSOBJEKT

- ☐ Enebolig
- ☐ Hytte/Fritidsbolig
- ☐ To/Flermannsbolig
- ☑ Andelsleilighet
- ☐ Tomt
- ☐ Rekkehus
- ☐ Selveierleilighet

Det må foreligge Tilstandsrapport Bolig (TB) i følgende tilfeller:
- Alle typer frittliggende eneboliger med eget gnr./bnr. og evt. snr. og evt. fnr. (også rekkehus, tomannsbolig, og fritidseiendom) ved:
- Salg for dødsbo og andre tilfeller der selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen/ubebodd av selger siste 12 mnd.
- Oppgjørs-/honoraroppdrag
- Salg av kombinasjonseiendommer.

Det er aldri krav til TB ved salg av leiligheter (andel, aksje og selveier).
Dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene pkt. 5.1, kan Protector Forsikring ASA nedsette ansvaret, jf. FAL §4-8.
Tilstandsrapport skal ikke være eldre enn 6 måneder. Ved avvik kan selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL 4-8.

Gnr.	Bnr.	Snr. / Andelsnr. / Aksjenr.	Festenr./Leilnr.	Org.nr Andel./Aksje.
130	95		H0101	

Adresse: Bokfinkvegen 20
Postnr.: 2032
Sted: MAURA
Kommune: 238

Byggeår	Når kjøpte du boligen?	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Hvis NEI: Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom)
	11.2009	9,8	Ja	

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (ikke innboforsikring)
Gjensidige

Er villa-/husforsikringen utvidet med sopp/råtedekning? ☐ Ja ☐ Nei ☑ Vet ikke

Polise-/avtalenr.
83667819

☐ Ved dødsbo/ved fullmakt, kryss her

Ved salg fra dødsbo eller andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner eiendommen, skal ikke spm besvares, men egenerklæringen skal foreligge. **NB! Krav til BSR/TB på objekter med eget gnr./bnr. og evt. fnr. og evt. snr. (også rekkehus/tomannsbolig, og fritidseiendom).**

Hjemmelshavers navn

SELGER (1)

Etternavn	Fornavn
Bekkemellem	Mette Gro

Tlf.privat	Mobil	E-post

Ny adresse	Postnr.	Sted

SELGER (2)

Etternavn	Fornavn

Tlf.privat	Mobil	E-post

Ny adresse	Postnr.	Sted

Dersom egenerklæringen fylles ut av andre enn eier (hjemmelshaver), bes grunnen oppgitt

INITIALER KJØPER (V/OPPGJØRSOPPDRAG): _____

SPØRSMÅL OM EIENDOMMEN

Alle spørsmål som besvares med "Ja" skal utdypes nærmere i kommentarfeltet.

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, feil eller lekkasje ved sluk, membran/tettesjikt eller andre steder?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

1.1. Kjenner du til om det er utført arbeid eller oppussing på bad/våtrom siste 10 år?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Badet pusset i 2. etg

1.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer: Gjort med stor grad av selvinnsats, etter retningslinjer. Elektriker og rørlegger er innleid gjort av faglært.

1.3. Foreligger det dokumentasjon på disse arbeidene?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Tatt bilder av arbeidet.

1.4. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: Lagt fliser, støpt gulv satt inn mansjetter og membran, statt opp litexplater på vegene. og montert skap.

2. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

3. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren/underetasje/krypkjeller/garasje?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

3.1. Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

3.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

3.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

4. Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

5. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr i boligen, f. eks. rotter, mus, maur og lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

6. Kjenner du til om det er/har vært, insekter som f.eks pelsbille eller skjeggkre (herunder perlekre, sølvkre eller tilsvarende) i boligen/sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

7. Kjenner du til om det er/har værtsopp, også svertesopp, råteskader eller fukt i boligen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

8. Kjenner du til om det er/har vært utettheter på tak/fasade/terrasse/garasje?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

8.1. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse / garasje / tak / fasade siste 10 år?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for dette: Taket på garasjen er trekt frem ca 1m.

8.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

8.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☑ Ja ☐ Nei Redegjør for hva som ble gjort, av hvem, og når: ca 4 år siden , snekret garasjeport og trakk frem taket ca 1 m.

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget, f.eks. gjentagende sikringsbrudd, svimerker, varmgang eller lignende?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.1. Kjenner du til om det er utført kontroll på el-anlegg fra offentlig myndighet, Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller evt. andre tilsvarende kontrollinstanser?

☑ Ja ☐ Nei Spesifiser tidspunkt og firma: ca 5-6 år siden.

9.2. Kjenner du til om elektriske arbeider/elektrisk anlegg i boligen er utført av en godkjent elektroinstallatør?

☑ Ja ☐ Nei Spesifiser firma eller andre kjente punkter: Byggherre

9.3. Kjenner du til om arbeider er utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller ufaglærte?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

9.4. Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av el-anlegget?

☑ Ja ☐ Nei ☐ Deler Kommentarer

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

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

10.1. Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp siste 10 år?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

10.2. Er arbeidet utført av faglært?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

10.3. Er arbeidet utført ved egeninnsats/vennetjeneste eller av ufaglærte?

☐ Ja ☐ Nei Kommentarer

11. Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, offentlig vedtak eller uoffisielle rettigheter/forpliktelser/varsler/tvister som kan medføre endring i bruk av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, og/eller forslag til dette?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

12. Kjenner du til om det er foretatt endringer i boligen som avviker fra de opprinnelige plantegningene, f.eks. innredet kjeller, loft, bod, tilbygg/påbygg e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

12.1. Er dette godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer

13. Kjenner du til pålegg/heftelser/krav fra f.eks. kommunen eller andre offentlige instanser vedrørende eiendommen, f.eks. oljetank, sentralfyr, septiktank, avløp e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

14. Selges eiendommen med utleiemulighet, leilighet, e.l.?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

14.1. Er enheten godkjent for varig opphold?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke Kommentarer

15. Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

16. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter / tilstandsvurderinger / boligsalgsrapporter utarbeidet de siste 5 år?

☑ Ja ☐ Nei Type rapport og dato tilstandsvurdering fra juni 2019

17. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer

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

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer Ingen foreliggende tvister

19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?

☐ Ja ☑ Nei Kommentarer God økonomi i borettslaget.

20. Er det andre forhold ved eiendommen som er relevant for kjøper? (De øvrige svarene er ikke uttømmende for å oppfylle opplysningsplikten overfor kjøper eller selskap)

ANSVARLIG MEGLER (må fylles ut)

Meglers oppdragsnummer

61686

Firma

Propr.no

Avdeling

propr.no

Ansvarlig megler/eiendomsmeglerfullmektig

Mette Gro Bekkemellem (selger som privatperson)

TEGNING AV BOLIGSELGERFORSIKRING

TIL KJØPER:

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10, gjerne også sammen med en bygningskyndig. Konferer med selger eller eiendomsmegler dersom noen av opplysningene i egenerklæringsskjemaet er uklare, eller dersom det er ønskelig med ytterligere informasjon eller utlevering av rapporter som nevnt i pkt. 16.

TIL SELGER:

Jeg bekrefter at opplysningene 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 helt eller delvis regress for sine utbetalinger, eller selskapets ansvar vil settes ned eller falle bort, jf. vilkår for boligselgerforsikring punkt 9 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, og om Protector Forsikring ASA sitt boligselgerforsikringstilbud.
Jeg er klar over at premietilbudet som er gitt av megler, kun er bindende for Protector Forsikring ASA i 6 - seks måneder **fra signering av dette skjema. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt, og eventuelle endringer må påføres. Prisen ved ny signeringsdato legges til grunn. TB skal fornyes etter 6 mndr. fra rapportdato. Dette er selgers ansvar.**

☑ **Ja, jeg tegner herved boligselgerforsikring**, og bekrefter å ha mottatt og lest vilkårene av 1. november 2018 og produktark om boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Dersom det er mer enn 12 måneder fra tidspunktet for budaksept til avtalt overtakelse, trer forsikringen først i kraft på overtakelsesdagen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen først i kraft ved overtagelse. Forsikringen er ugyldig dersom den er tegnet i strid med vilkårene, jf. pkt. 5 og 6 i vilkårene.

☑ **Jeg bekrefter** at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet, til leietaker, til personer som bor eller har bodd på eiendommen, ektefeller, slektning i opp- eller nedadstigende linje, søsken eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller for øvrig i strid med vilkårenes pkt.6

☑ **Jeg er kjent med** at dersom TB ikke foreligger etter kravene i vilkårene, pkt. 5.1, kan Selskapet nedsette ansvaret, jf. FAL § 4-8.

☑ **Jeg er innforstått med** at Protector Forsikring ASA i det tilfellet det er tegnet boligselgerforsikring vil innhente dokumentasjon fra eiendomssalget og ta kontakt med alle nødvendige parter ved en eventuell reklamasjonssak. Formålet med innhentingen er å kunne vurdere dekning ifht forsikringsavtalens vilkår. Vi vil oppbevare disse opplysningene til formålet med behandlingen opphører.

☐ **Nei, jeg tegner ikke boligselgerforsikring**, men jeg bekrefter at megler har tilbudt meg å tegne det.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring dersom det er avkrysset for «annet» på salgsobjekttype. Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedadgående linje, søsken, mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen, eller andre som tilhører eller har tilhørt husstanden, eller når salget skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Dette skjema kan kun benyttes ved salg formidlet gjennom megler/advokat som har avtale med Protector Forsikring ASA.

Signert med

bankID

Signert av: Bekkemellem, Mette Gro 05.07 2019 12:58

NB! Ved oppgjørsoppdrag skal også kjøper signere egenerklæringsskjema: _____

Dette er en del av forsikringsavtalen mellom selger og forsikringsselskapet. Sist endret: 01.11.2018

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Utskrift borettslagsandeler

Andelsnummer 111 i STENSETHAGAN BORETTSLAG, Organisasjonsnummer 979916353

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	21.06.2019 kl. 15.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	21.06.2019 kl. 15.17

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2019/32047-1/200 08.01.2019 21:00

HJEMMEL TIL ANDEL

VEDERLAG: NOK 0
OMSETNINGSTYPE: Gave
BEKKEMELLEM METTE GRO
FØDT: 10.05.1967 IDEELL: 1/1

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2019/32047-2/200 08.01.2019 21:00

SÆREIE IFØLGE EKTEPAKT

GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2019/32047-1/200
GJELDER:BEKKEMELLEM METTE GRO
FØDT: 10.05.1967 IDEELL: 1/1

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Forbehold
Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon må styreleder eventuelt kontaktes.
Det tas således forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer.

Det tas forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Eventuelle arealopplysninger kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Informasjon om forkjøpsrett (gjelder borettslag) og priser
Boliger i borettslag tilknyttet Boligbyggelaget Romerike skal i samsvar med vedtektene utlyses på forkjøpsrett. Enkelte borettslag har kun intern forkjøpsrett. Dette vil i så fall fremgå av lagets vedtekter.

Når en andel (bolig) skal skifte eier må boligbyggelaget få melding om dette for å kunne ivareta utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses med fast pris eller forhåndsvarsling. Sistnevnte alternativ innebærer at forkjøpsrett vil kunne være avklart i forkant av salget. Kunngjøring skjer hver tirsdag på www.bori.no.

Melding om salg/forhåndsvarsling må være boligbyggelaget i hende senest torsdag kl. 12.00 for å komme med i kunngjøring påfølgende tirsdag. Melding sendes til firmapost@bori.no.

Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter kunngjøring, dvs. påfølgende tirsdag kl. 14.00.
Meldeskjemaer og nærmere opplysninger om forkjøpsrett finnes på www.bori.no.

NB! Nye gebyrer fra 01.01.2019
Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter følger av borettslagsloven og er basert på rettsgebyret ®. Gjeldende priser i forbindelse med prøving av forkjøpsrett, eierskifter og innmelding i boligbyggelaget er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 7 188**
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 7 188**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 5 750**
Eierskiftegebyr i frittstående borettslag og sameier (4R + mva.)	**kr 5 750**
Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling i frittstående borettslag (5R + mva.)	**kr 7 188**
Benyttelse av forkjøpsrett i frittstående borettslag (5 R + mva.)	**kr 7 188**
Innmelding/tegning av andel i Boligbyggelaget Romerike	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**

Boligbyggelaget ivaretar også formidling av søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget.

Vi gjør særskilt oppmerksom på at overtakelse av bolig ikke kan finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og at kjøper(ne) har tegnet og betalt for medlemskap i boligbyggelaget.

Telefontid
Vi har telefontid hver dag fra kl. 09.00-14.00 for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Bakgrunnen for dette er blant annet at vi skal kunne yte enda bedre service overfor våre medlemmer i form av raskere avklaring av forkjøpsrett.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS (gjelder borettslag)
I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.
For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:
Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:
Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling. Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

P R O T O K O L L

fra ordinær generalforsamling i Stensethagan Borettslag avholdt 4. april 2018 kl 18.00, sted Bjerke velhus.

Møtet ble åpnet av: Steinar Narvestad

Fra forretningsfører BORI møtte: Kasim Berisha

Den oppsatte saksliste ble referert.

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Kasim Berisha

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra andelseierne: 18 stemmeberettigede, ingen fullmakt totalt:18 andelseiere.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Kasim Berisha ble valgt til sekretær.

Mabel Gjendal og Ann-Helen Haug til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2017

Styrets årsberetning for 2017 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2017

A) Årsregnskap for 2017

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at den delen av årsresultatet som skyldes innbetalt andel fellesgjeld og omklassifisering av restansvar IN, føres mot Egenkapital IN, og at det øvrig tillegges opptjent egenkapital.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag 1: kr 50 000,- til styrets fordeling.
Forslag 2: kr 30 000,- til styrets fordeling.

13 stemmer for forslag 1 ,kr 50 000,-
5 stemmer for forslag 2 ,kr 30 000**,-**

Vedtak: Forslag 1 på kr 50 000,- godkjennes

SAK 5 INNKOMNE SAKER

Ingen saker

SAK 6 VALG

A) Valg av styremedlem for 2 år

Benkeforslag: Marius Andersen fikk 14 stemmer
Magny Birkeland fikk 3 stemmer

Valgt ble: Marius Andersen

B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Kari Harrydotter
Magny Birkeland
Bjørn Haug

E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORI's generalforsamling.

Valgt ble: Steinar Narvestad delegat)

Mette Bekkemellem (varadelegat)

Protokollen undertegnes av:

Kasim Berisha /s/
Møteleder valgt av generalforsamlingen

Kasim Berisha /s/
Sekretær valgt av generalforsamlingen

Mabel Gjendal /S/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Ann-Helen Haug /s/
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Steinar Narvestad
Styremedlem:	Leif Mikkelsen
Styremedlem:	Mette Bekkemellem
Styremedlem:	Christos Maier Tziotas
Styremedlem:	Marius Andersen

Stensethagan borettslag

Husordensregler

Det er i hver enkelt andelseiers interesse at husordensreglene blir fulgt og at leiligheten og uteområdene ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Brudd på husordensreglene regnes som mislighold og kan medføre at borettslaget pålegger andelseieren å selge sin andel.

Beboere som har gjester er ansvarlig for at disse etterlever husordensreglene.

Generalforsamling
12.04.2011

Besøksadresse: Stensethagan borettslag
Bokfinkvegen
2032 Maura

stensethagan@gmail.com
www.stensethagan-borettslag.no

Postadresse: 435 Stensethagan borettslag
BORI
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Fakturaadresse: 435 Stensethagan borettslag
% Fakturamottak: Boligbyggerlaget Romerike
Postboks 4381 Vika
8608 Mo i Rana

1. Ro i leiligheten / uteområdene:

(1) Det skal være ro i leilighetene/beboers uteområde mellom kl 23.00 og kl 07.00 på hverdager og lørdager. På søndager og helligdager skal det være ro mellom kl 22.00 og kl 08.00.
(2) Radio, TV, stereoanlegg og lignende skal benyttes hensynsfullt. Oppussings- eller hobbyarbeid som medfører sjenerende støy bør ikke forekomme etter kl. 21.00. Ved arbeid som går ut over flere dager, bør naboer varsles. Ballspill er kun tillatt på borettslagets friområde/lekeplassen. Skal du ha fest eller andre sammenkomster som medfører mer støy enn normalt, meld fra til naboene i god tid.
(3) Klager på støy rettes til støyende beboer. Hvis dette ikke hjelper, skal klager rettes til styret, som vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen.

Vis hensyn overfor dine naboer, unngå unødig støy.

2. Husdyrhold

Det er forbud mot dyrehold, de som har eller ønsker å anskaffe seg dyr skal søke styret om tillatelse. Alle søknader vil bli innvilget hvis det ikke er til ulempe eller sjenanse for naboer. Se Borettslagsloven § 5-11. Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om dette er innvilget fra styret. Dette gjelder også ved eventuell gjenanskaffelse. Skal du passe katt eller hund mer enn en måned, må dette også meldes fra til styret.

3. Husholdningsavfall

Husholdningsavfall blir samlet opp av ØRAS (Øvre Romerike Avfallsselskap IKS), et interkommunalt renovasjonsselskap. For detaljer om kildesortering www.oeras.no.

(1) Alt husholdningsavfall (matavfall og restavfall) skal kastes i felles dunker i søppelhusene. Avfallet skal pakkes godt inn i sammenknyttede plastposer slik at innholdet ikke faller ut. Er dunken full, så prøv en annen dunk og ikke sett søppelposen på bakken. Det er to oppsamlingsstasjoner i borettslaget.

(2) Papir og papp skal kastes i papirdunker i søppelskuret. Er det fullt i papirdunken, ikke sett fra deg det du skal kaste i søppelskuret, men ta det med deg hjem igjen og kast det en annen dag.

(3) Annet avfall skal ikke settes foran i søppelhusene. Dette skal kjøres til det kommunale søppelmottaket på Dal Skog hvor det kan leveres gratis. Spesialavfall leveres også på Dal Skog. Sorte sekker må det betales for ved levering. Husk at alle beboere har medansvar for at det er ryddig og pent i og rundt søppelhusene!

4. Hærverk

Hærverk på fellesområder vil bli anmeldt til politiet. For barn under 15 år blir det tatt kontakt med barnets familie og sak føres gjennom Konfliktrådet.

Beboere skal kontakte styret i slike saker.

5. Ansvar for bomiljø

(1) Andelseieren skal behandle boligen og ytre rom, samt eiendommen forøvrig med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de regler som borettslaget fastsetter i henhold til slike saker. Private busker/planter som plantes i hager skal holdes i orden og klippes/beskjæres slik at de ikke vokser så høyt at de sjenerer naboer. Private gressplener skal klippes jevnlig.

6. Motorkjøretøy/garasjer/carporter

(1) Garasjeplassene skal være ryddige. Parkeringsplassen skal ikke benyttes til hensetning av utrangerte kjøretøy.
(2) Kjøretøy skal være i en slik stand at de ikke utgjør en sikkerhetsrisiko (bensinlekkasje og lignende).
(3) Fartsgrensen i borettslaget er satt til 15 km/t. Det bor mange barn i borettslaget, og alle beboere og gjester oppfordres til å kjøre hensynsfylt.

7. Antenne

En antenne kan monteres etter søknad til styret er innvilget. Størrelsen skal være minst mulig og plasseres et sted hvor den ikke er til sjenanse for noen. Plassering bør avklares før anskaffelse.

8. Inn-og utflytting

Inn og utflytting fra leiligheter bør ikke finne sted i tidsrommet det skal være allmenn ro i borettslaget.

9. Grilling

Beboere som ønsker å grille må vise hensyn og ikke sjenere naboene unødig. Elektriske griller eller gassgriller er å foretrekke fremfor kullgrill i egne hageområder.

10. Markiser, plattinger, gjerder og hekker

(1) Det skal ikke settes opp plattinger, levegger, markiser eller gjerder uten at det er godkjent av styret. Søknad med tegninger samt godkjenning fra naboer sendes styret. Beboer må ta ansvaret for å vedlikeholde dette i etterkant. Om dette ikke etterleves vil beboer få et skriftlig varsel med anmodning om å utføre vedlikehold. Følger ikke beboer anmodningen innenfor fristen som er gitt, kan styret fatte vedtak om at det skal rives på beboers regning.
(2) Gjerder har følgende høydebegrensninger:
   a. Levegg ut mot Holkebyvegen Bokfinkvegen 2-28 makshøyde 1,5 meter og 30-32 makshøyde 1,8 meter (godkjenning fra kommunen).
   b. Levegg ut fra husvegg makshøyde 1,8 meter i tre meter.
   c. Gjærder makshøyde 0,9 meter.
(3) Hekk har følgende høydebegrensninger:
   a. Ut mot grenser til borettslaget, opp til 2 meter. Høyde over 2 meter må godkjennes av styret.
   b. Hekk mellom parseller skal ikke overstige 1,5 meter. Høyde over 1,5 meter må avtales skriftlig mellom naboene. Maks høyde er uansett 2 meter. Ved nye naboer må avtale reforhandles.

11. Varmepumper

Varmepumpe skal plasseres der den synes minst evt. dekkes til med et varmepumpehus.

12. Henvendelser styret

Alle henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker **skal** skje skriftlig.

Styrets postkasse henger på veggen til første søppelskur. Her henger også en oppslagstavle som styret vil bruke til å informere beboerne.

Stensethagan borettslag

VEDTEKTER

Organisasjonsnr: 979 916 353
Tilknyttet Boligbyggelaget Romerike (BORI)
Vedtatt på konstituerende generalforsamling
den 28.04.1998

Generalforsamling
12.04.2011

Besøksadresse: Stensethagan borettslag
Bokfinkvegen
2032 Maura

stensethagan@gmail.com
www.stensethagan-borettslag.no

Postadresse: 435 Stensethagan borettslag
BORI
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Fakturaadresse: 435 Stensethagan borettslag
% Fakturamottak: Boligbyggerlaget Romerike
Postboks 4381 Vika
8608 Mo i Rana

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stensethagan Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Nannestad kommune og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Romerike som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om

godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

4-2.1 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre årandelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkonger ol.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

§ 5-3 Innlemming av loftsareal og utvidet bolig i boarealet

De leiligheter som har mulighet for innlemming av loftsareal og utvide boligene for å innlemme dette i leilighetens boareal, plikter før arbeid igangsettes å sende søknad til styret. Andelseier skal før arbeidene starter inngå skriftlig avtale med borettslaget om hvilke arbeider som skal utføres, frist for ferdigstillelse og ansvar for kostnader. Andelseier plikter likeledes å benytte godkjente håndverkere for de fagområder en loftsinnredning/utvidelse krever. For det økte boarealet kan borettslagets styre vedta at andelseieren skal betale et tillegg til husleia tilsvarende den økte kostnaden arealet medfører for borettslaget.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
2. salg eller kjøp av fast eiendom,
3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
4. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

11 Særskilte regler for Stensethagan borettslag

11-1 Valgkomité

Stensethagan borettslag har egen valgkomité på to eller flere personer som har i oppgave på vegne av generalforsamlingen i borettslaget å:

(1) Foreslå kandidater til tillitsverv i borettslaget iht. 11-3.

(2) Rapporterer til generalforsamlingen Stensethagan borettslag.

11-2 Miljøkomité

(1) Organisere dugnader, holde orden og organisere ev. aktiviteter i borettslaget. Komiteen har i oppgave å fordele oppgavene til andelseierne.

(2) Miljøkomiteen har kun rapportplikt til styret i Stensethagan borettslag som rapporterer til generalforsamlingen.

11-3 Kandidatene til styret og valgkomité

Kandidatene til styret og valgkomité skal ikke ha vært dømt for tyveri, underslag eller økonomisk utroskap. Vedkommende skal heller ikke ha vært dømt for brudd på Regnskaps- eller Borettslagsloven. Det forutsettes også at kandidatens husholdning er àjour med husleien og heller ikke har annen gjeld til borettslaget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Stensethagan Borettslag avholdes 4. april 2018 kl 18.00, sted Bjerke velhus

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2017

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2017

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted,

I styret for Stensethagan Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 4. APRIL 2018.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2017

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2017

A) Årsregnskapet for 2016 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at den delen av årsresultatet som skyldes innbetalt andel fellesgjeld og omklassifisering av restansvar IN, føres mot Egenkapital IN, og at det øvrig tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
B) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
D) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORI's generalforsamling mandag den 11. juni 2018.

Stensethagan Borettslag
STYRETS ÅRSBERETNING 2017

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Steinar Narvestad	(valgt for 2 år i 2017)
Nestleder	:	Kari Harrydotter	(valgt for 2 år i 2016)
Styremedlem	:	Leif Mikkelsen	(valgt for 2 år i 2017)
Styremedlem	:	Mette Bekkemellem	(valgt for 2 år i 2017)
Styremedlem	:	Christos Maier Tziotas	(valgt for 2 år i 2017)

Varamedlemmer til styret:

	:	Robin Lillerud Skogseth	(valgt for 1 år i 2017)
	:	Silje Rognerud Haggerty	(valgt for 1 år i 2017)
	:	Wenche Jallen	(valgt for 1 år i 2017)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2017:

:	Steinar Narvestad	som delegat
:	Kari Harrydotter	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Stensethagan Borettslag ble stiftet 24.8.1998 og har organisasjonsnummer 979916353

Borettslaget består av 26 andelsboliger, fordelt på 21 bygninger med adressene Bokfinkveien 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,39,41,43, 45,47,49 og 51

Eiendommen har gnr 130, bnr 95 i Nannestad kommune.

B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

C Styret består av 2 kvinner og 3 menn. Styrets leder er mann og nestleder er kvinne. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*

Av andre større saker kan nevnes:
Ingen større tiltak i 2017

Vedlikeholdsplan som strekker seg 20 år frem i tid er påbegynt og tabellen under viser det visuelle formatet den vil ha.
Dette er et viktig verktøy for å budsjettere fremtidig vedlikehold og bevare bygningsmassen best mulig.

Vedlikehold Stensethagan borettslag	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Husmaling																							
Vindusmaling																							
Dørmaling																							
Avtrekksrens																							
Tak			VI					VI					VI					VI					
Ytterkledning			VI					VI					VI					VI					VI
Brannsluknings apparat																							
Gatebelysning																							

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2017

Regnskapet for 2017 viser et driftsresultat på kr 2 808 997,- og et positivt årsresultat på kr 808 483,-

Disponible midler, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2017 kr 1 882 607,-.

Styret foreslår at den delen av årsresultatet som skyldes innbetalt andel fellesgjeld og omklassifisering av restansvar IN, føres mot Egenkapital IN, og at det øvrig tillegges opptjent egenkapital.

Posten *Endring regnskapsprinsipp IN* er en korreksjonspost i forbindelse med endring fra Egenkapitalmetoden til Gjeldsmetoden. Dette er altså ikke en reell kostnad, men en nødvendig kostnadsføring for å omklassifisere restansvaret fra egenkapital til gjeld. Endringen i prinsipp gjør at ekstraordinære nedbetalinger under IN-ordningen ikke lenger inntektsføres ved innbetaling fra andelseier, men i stedet inntektsføres i takt med den ordinære nedbetalingen av lånet. Effekten av endringen er at det blir lettere å lese driftsregnskapet og at drifts-resultatet i større grad vil vise hvordan driften går, uten at det er nødvendig å korrigere for store, ekstraordinære innbetalinger. I tillegg blir årsregnskapet enklere å disponere, da det ikke lenger er behov for å ta hensyn til at deler av resultatet skyldes IN-innbetalinger i perioden.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det avsettes ikke regnskapsmessig til fremtidig vedlikehold men budsjetteres med et overskudd som settes i kapitalkonto for fremtidig vedlikehold.

Vedlikeholdsplan er under utarbeidelse med at 20-årig perspektiv for bygningsmassen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2017 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2017 og frem til styrets årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2018

Felleskostnader
Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Vedlikehold
Det avsettes ikke regnskapsmessig til fremtidig vedlikehold men budsjetteres med et overskudd som settes i kapitalkonto for fremtidig vedlikehold.

Forsikringer:
Det settes til grunn 5% økning av årspremien.

Kommunale avgifter
Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2017.

Finanskostnader

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2018 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted Maura 13/3 2018

Kari Harrydotter
styremedlem

Steinar Narvestad
styreleder

Mette Bekkemellem
Styremedlem

Christos Maier Tziotas
styremedlem

Leif Mikkelsen
styremedlem

RESULTAT

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 214 544	1 214 424	1 214 492	1 214 492
Andel renter IN		353 389	386 002	343 500	340 000
Andel avdrag IN		992 034	996 385	1 025 000	989 000
Innbet. andel fellesgjeld		851 982	0	0	0
Sum inntekter		**3 411 949**	**2 596 811**	**2 582 992**	**2 543 492**
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	7 050	7 050	7 000	7 000
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Revisjonshonorar	3	4 488	4 488	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		69 640	69 640	69 640	69 640
Konsulenttjenester	4	12 012	20 495	20 000	20 000
Kontingenter		10 777	10 777	10 800	11 000
Drift og vedlikehold	5	41 624	267 973	350 000	350 000
Forsikringer		77 830	75 061	80 000	84 500
Kommunale avgifter		293 765	249 858	330 000	300 000
Energi/fyring	6	3 963	6 131	5 000	5 000
Andre driftskostnader	7	31 803	37 410	41 300	32 800
Sum kostnader		**602 952**	**798 882**	**968 740**	**934 940**
Driftsresultat		**2 808 997**	**1 797 929**	**1 614 252**	**1 608 552**
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		18 342	12 422	5 000	5 000
Rentekostnader		353 389	389 853	343 500	340 000
Omklassifisering egenkapital IN	11	1 665 467	0	0	0
Sum finansposter		**-2 000 514**	**-377 431**	**-338 500**	**-335 000**
Årets resultat		**808 483**	**1 420 498**	**1 275 752**	**1 273 552**
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	10	1 621 968	1 420 498	0	0
Overført til egenkapital med IN	10	-813 484	0	0	0
Sum disponering		**808 483**	**1 420 498**	**0**	**0**

BALANSE

	Note	Balanse 31.12.17	Balanse 31.12.16
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	4 828 672	4 828 672
Bygninger	8	30 864 034	30 864 034
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**35 692 706**	**35 692 706**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		26 113	31 338
Forskuddsbetalte kostnader		12 033	11 649
Bank		1 870 726	1 224 332
Sum omløpsmidler		**1 908 872**	**1 267 319**
SUM EIENDELER		**37 601 578**	**36 960 025**

BALANSE

	Note	Balanse 31.12.17	Balanse 31.12.16
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	9	2 600	2 600
Opptjent egenkapital	10	5 298 484	3 618 883
Egenkapital fra IN		0	871 117
Sum egenkapital		**5 301 084**	**4 492 600**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	12	1 665 467	0
Pantelån	12	21 106 769	22 950 785
Borettsinnskudd	13	9 501 994	9 501 994
Sum langsiktig gjeld		**32 274 230**	**32 452 779**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		3 948	5 605
Leverandørgjeld		87	9 041
Annen kortsiktig gjeld		22 230	0
Sum kortsiktig gjeld		**26 265**	**14 646**
Sum gjeld		**32 300 495**	**32 467 425**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**37 601 578**	**36 960 025**
Pant og sikkerhetsstillelse	14	37 722 801	37 722 801

Lillestrøm 31.12.17

Stensethagan Borettslag

Sted: Maura, dato: 13/3-18

Steinar Narvestad
Styreleder

Kari Harrydotter
Styremedlem

Christos Maier Tziotas
Styremedlem

Leif Harald Mikkelsen
Styremedlem

Mette Bekkemellem
Styremedlem

.

Note - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris
som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.
Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) har tidligere vært behandlet etter egenkapitalmetoden.
Fra og med 31.12.2017 benyttes gjeldsmetoden og restansvaret er omklassifisert egenkapital til gjeld.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2017	2016
Felleskostnader	1 214 544	1 158 504
Stipulerte renter	0	5 064
Stipulerte avdrag	0	50 856
Sum	**1 214 544**	**1 214 424**

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2017	2016
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum	**7 050**	**7 050**

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2017	2016
Utbetalt styrehonorar	50 000	50 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 488	4 488
Sum	**54 488**	**54 488**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2016/2017.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2017	2016
Teknisk bistand	0	5 250
Andre forvaltningstjenester	12 012	15 245
Sum	**12 012**	**20 495**

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2017	2016
Vedlikehold bygg	2 519	221 429
Vedlikehold VVS	0	1 858
Vedlikehold elektro	0	5 955
Vedlikehold utvendige anlegg	0	5 750
Snøbrøyting/strøing/feiing	39 105	32 981
Sum	**41 624**	**267 973**

Note 6 - Energi/fyring

	2017	2016
Strøm	3 963	6 131
Sum	**3 963**	**6 131**

Note 7 - Andre driftskostnader

	2017	2016
Leiekostnader lokaler/parkering	1 500	0
Verktøy og redskaper	4 740	0
Nøkler, låser og skilt	0	4 585
Skadedyrarb. & Soppkontroll	17 666	17 190
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	863	863
Generalforsamling/årsmøte	1 500	0
Administrasjonskostnader	3 250	6 500
Andre kontorkostnader	1 100	1 562
IT-Kostnader	181	219
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 003	1 140
Velferdskostnader	0	5 352
Sum	**31 803**	**37 410**

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01:	30 864 034	4 828 672
Årets tilgang:	0	0
Årets avgang:	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 864 034	4 828 672
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført 31.12:	30 864 034	4 828 672
Antatt levetid i år:		

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

Note 9 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi	.	.	.
Andelskapital	26	100	2 600			

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2017	2016
Opptjent egenkapital 01.01	**3 618 883**	**2 160 565**
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 621 968	1 420 498
Reduksjon Egenkapital IN	57 633	0
Opptjent egenkapital 31.12	5 298 484	3 618 883
Egenkapital IN		
Akummulert IN-innbetaling 31.12	1 760 920	908 937
Akummulert reduksjon Egenkapital IN	-95 453	-37 820
Endring av IN-metode	-1 665 467	0
Egenkapital IN pr 31.12	**0**	**871 117**

Note 11 - Endring av IN-metode

Utgiftsføring av Egenkapital fra IN-ordningen, i forbindelse med endring fra Egenkapitalmetoden til Gjeldsmetoden.

Borettslaget har tidligere behandlet IN etter egenkapitalmetoden. Dette prinsippet innebærer at IN-innbetalinger resultatføres i det året innbetalingen finner sted og samlet restansvar føres som Egenkapital IN. Restansvaret nedskrives i takt med borettslagets nedbetaling av lånet og overføres årlig til Opptjent Egenkapital.

Fra 31.12.2017 benyttes gjeldsmetoden. Med denne metoden klassifiseres restansvaret som gjeld og nedskriving av restansvaret inntektsføres i takt med betjening av lånet.

Restansvaret etter nedskriving 2017 er derfor omklassifisert som gjeld og Egenkapital IN utgiftsført.

Note 12 - Pantelån

Kreditor:	**DNB BANK ASA**	**Husbanken**
Lånenummer:	**12112883582**	**11493800**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2007	2006
Rentesats:	3.85 %	1.584 %
Beregnet innfridd:	08.12.2016	01.07.2036
Opprinnelig lånebeløp:	450 000	26 740 000
Lånesaldo 01.01:	0	22 950 785
Avdrag i perioden:	0	1 844 016
Lånesaldo 31.12:	**0**	**21 106 769**
Saldo 5 år frem i tid:	0	16 516 116
Andelssaldo 01.01:	0	871 117
Innbetalt IN i perioden:	0	851 982
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	57 633
Andelssaldo 31.12:	**0**	**1 665 467**
Sum pantegjeld for lån:	**0**	**22 772 236**

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.
Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantsikkerhet. Andelseier gis sideordnetprioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 13 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 14 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2017	2016
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	32 274 230	32 452 779
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	35 692 706	35 692 706

Note 15 - Disponible midler

	2017	2016
A. Disponible midler 01.01	**1 252 673**	**959 320**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	808 483	1 420 498
Avdrag langsiktig gjeld	-1 844 016	-1 127 145
Omklassifisering egenkapital IN	1 665 467	0
B. Årets endringer disponible midler	629 934	293 353
C. Disponible midler 31.12	**1 882 607**	**1 252 673**

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	1 908 872	1 267 319
- Kortsiktig gjeld	26 265	14 646
= Disponible midler 31.12	**1 882 607**	**1 252 673**

Til Generalforsamlingen i Stensethagan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert borettslaget Stensethagan Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 808 483. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsberetningen herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 16. mars 2018
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

INFORMASJON OM STENSETHAGAN BORETTSLAG

Stensethagan Borettslag ble stiftet 24.8.1998 og borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Vedtekter/regler
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.
Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser tilknyttet hver andel, og det er en gjesteparkering.

Bruksoverlating (utleie mm)
Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Energimerking
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Oppføring av 2 avfallsskur	2008
Maling av hus	2009
Oppsetting av redskapsbod på disponert fellesareal	2010
Montering av individuell vannmålere, Rognstad VVS	2013
Skifte av pærer på alle utearmaturer	2013
Utskifting av brannslukningsapparater i alle andeler	2013
Oppretting og nye stolper samt gjerde rundt lekeplass	2013
Skifte av tak på redskapsbod samt maling av den	2013
Maling av x andeler	2014
Maling av resten av andelene, blikk på alle vannbord	2015
Mosefjerner på alle tak	2016

Vedlikehold utføres i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (I.N-ordning)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall (vanligvis 30.3, 30.6, 30,9 og 30.12) og minstebeløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

Forsikringer

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige AS, polise nr 83667819

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

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

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer).

Forkjøpsrett
Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Boligopplysninger:

Stensethagan Borettslag
Bokfinkvegen 20
2032 MAURA

Vår ref.: 435/111
Type: Borettslag tilknyttet BORI
Eiere: Mette Bekkemellem, Stian Bekkemellem

Fødselsdato eier: 10.05.1967
Fødselsdato medeier: 22.03.1972

Organisasjonsnr: 979 916 353 **Andelsnr:** 111

1: Fellesutgifter

Tot. innev. måned: **8 528**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Fellesutgifter:	Fellesutgifter		4 012
	Avdrag IN		3 634
	Renter IN		882
Tilleggsytelser:	Medlemskontingent medeiere (forfall hver 12. md.)	(350,00 i Feb. 19)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	860 094	Gjeld siste årsoppg.:	860 094
Klient ajourf. lån:	19 916 757	Klient gj. s. årsoppg.:	19 916 756

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 11493800, Husbanken

Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 24.06.2019: 1.58% pa.
Antall terminer til innfrielse: 34.939
Saldo per 24.06.2019: 19 916 757
Andel av saldo: 860 095
Første termin/første avdrag: 01.01.2017 (siste termin 01.06.2036)
Flytende

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Steinar Narvestad
Adresse:	Bokfinkvegen 18
Postnr/-sted:	2032 MAURA
Telefon:	Mob.: 97574097
E-post:	stensethagan@gmail.com

5: Restanse fellesutgifter pr. 24.06.2019

Utestående saldo: **1 173,93**

Fellesutgifter:	0	Restanse:	1 173,93
Gebyr:	755	Forskudd:	0
Rente:	418,93	Overdekning:	0

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde à kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid.

6: Ligning - 2018

		Gjeld:	860 094	Andre inntekter:	742
Annen formue:	98 392	Utgifter:	13 538		

7: Pålydende

Andelens pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	158 299
Andelsnr:	111	Partialobligasjonsnr:	111

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2005
Gårds/bruksnr:	130/95
Bygningstype:	Enebolig i rekke
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Eika Forsikring AS	Polisenr:	606055

Boligopplysninger:

Stensethagan Borettslag	**Vår ref.:**	435/111	**Fødselsdato eier:**	10.05.1967
Bokfinkvegen 20	**Type:**	Borettslag tilknyttet BORI	**Fødselsdato medeier:**	22.03.1972
2032 MAURA	**Eiere:**	Mette Bekkemellem, Stian Bekkemellem		
Organisasjonsnr: 979 916 353	**Andelsnr:**	111		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	30.06.2005	Første innflytting:	30.06.2005	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Carport				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Fellesutgifter eneb		
Ansiennitetsregler:	1 - Intern				
	2 - BORI medlemskap				

Fasiliteter:

Borettslaget har avtale med Husbanken om individuell nedbetaling av fellesgjelden. Det er mulig å nedbetale hele eller deler av gjelden min kr 50 000 innen den 20.6 og 20.12. hvert år. Andelseier må inngå avtale om individualisering med borettslaget. Andelseier bes kontakte BORI v/rådgiver for inngåelse av slik avtale, i god tid før nedbetaling finner sted.

Innkrevde a'kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Andel renter og avdrag betales ihht låneavtale.

Dyrehold er regulert- se borettslagets husordensregler.

Det er forkjøpsrett i dette borettslag, både internt og for eksterne medlemmer i BORI.

P R O T O K O L L

fra ordinær generalforsamling i Stensethagan Borettslag avholdt 9. mai 2019 kl 18.00, sted Bjerke velhus.

Møtet ble åpnet av: Steinar Narvestad

Den oppsatte saksliste ble referert.

SAK 1 KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Valgt ble: Steinar Narvestad

B) Opptak av navnefortegnelse

Til stede fra andelseierne: 11 stemmeberettigede, 3 fullmakt totalt:14 andelseiere.

C) Valg av sekretær og 2 andelseiere til å undertegne protokollen.

Steinar Narvestad ble valgt til sekretær.

Magny Birkeland og Kristoffer Hagen Giltvedt til å underskrive protokollen.

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Det ble kommentert heftet for generalforsamlingen ble mottatt 4 og ikke 8 dager før tidspunktet for generalforsamlingen

Vedtak: Godkjent

SAK 2 ÅRSBERETNING FOR 2018

Styrets årsberetning for 2018 ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

SAK 3 ÅRSOPPGJØRET FOR 2018

A) Årsregnskap for 2018

Resultatregnskap og balanse ble referert og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet

Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at den delen av årsresultatet som skyldes innbetalt andel fellesgjeld og omklassifisering av restansvar IN, føres mot Egenkapital IN, og at det øvrig tillegges opptjent egenkapital.

Vedtak: Godkjent

SAK 4 GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag: kr 50 000,- til styrets fordeling.

Vedtak: Forslag på kr 50 000,- godkjennes

SAK 5 INNKOMNE SAKER

Sak om individuell avregning av vannmålere ble ikke behandlet siden mer enn 2 andelseiere ikke var villige til å være med på en slik ordning. For å kunne behandles måtte samtlige andelseiere skriftlig samtykke til dette.

SAK 6 VALG

A) Valg av styreleder for 2 år

Valgkomiteen stilte med følgende kandidater:
Steinar Narvestad
Robin Skogset
Christos Tziotas
Tomas Akselsen

Valgt ble: Steinar Narvestad

B) Valg av styremedlem for 2 år

Leif Mikkelsen
Linn Helene Bakke
Robin Skogseth
Christos Tziotas
Hilde Sørum
Kari Harrydotter

Valgt ble:
Leif Mikkelsen
Robin Skogseth
Christos Tziotas

C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Valgt ble: Kari Harrydotter
Magny Birkeland
Camilla Martinsen

D) Miljøkomite
Hilde Sørum
Linn-Kristin Løken
Victoria Amalie Lundegård

Generalforsamlingen stilte ønske om at styret ser på kompensasjon for de valgte deltakerne i miljøkomiteen.

E) Valg av 1 delegat og 1 varadelegat til BORI's generalforsamling.

Valgt ble: Steinar Narvestad (delegat)

Christos Tziotas (varadelegat)

Protokollen undertegnes av:

Steinar Narvestad /s/ Steinar Narvestad
Møteleder valgt av generalforsamlingen

Steinar Narvestad /s/ Steinar Narvestad
Sekretær valgt av generalforsamlingen

Kristoffer Hagen Giltvedt /S/ Kristoffer H Giltvedt
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Magny Birkeland /s/ Magny Birkeland
Protokollvitne valgt av generalforsamlingen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:

Styreleder: Steinar Narvestad

Styremedlem: Leif Mikkelsen

Styremedlem: Robin Skogseth

Styremedlem: Christos Maier Tziotas

Styremedlem: Marius Andersen

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Stensethagan Borettslag avholdes 9. mai 2019 kl 18.00, sted Bjerke velhus

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSBERETNING FOR 2018

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2018

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. VALG AV TILLITSVALGTE

Sted,

I styret for Stensethagan Borettslag

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Burettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være tilstede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 9. mai 2019.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2018

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2018

A) Årsregnskapet for 2018 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

5. INNKOMNE FORSLAG

1.Individuell avregning for borettslag mht kommunale avgifter.
2. Vedtektsendring.

Vedlegg om begge sakene sendes i et eget skriv.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 2 år
B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
D) Andre utvalg
E) Valg av 1 delegater og 1 varadelegater til BORIs generalforsamling mandag den 17. juni 2019.

Stensethagan Borettslag
STYRETS ÅRSBERETNING 2018

1. TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	:	Steinar Narvestad	(valgt for 2 år i 2017)
Nestleder	:	Christos Maier Tziotas	(valgt for 2 år i 2017)
Styremedlem	:	Leif Mikkelsen	(valgt for 2 år i 2017)
Styremedlem	:	Mette Bekkemellem	(valgt for 2 år i 2017)
Styremedlem	:	Marius Andersen	(valgt for 2 år i 2018)

Varamedlemmer til styret:

	:	Kari Harrydotter	(valgt for 1 år i 2018)
	:	Magny Birkeland	(valgt for 1 år i 2018)
	:	Bjørn Haug	(valgt for 1 år i 2018)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2018:

:	Steinar Narvestad	som delegat
:	Christos Maier Tziotas	som varadelegat

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor Svindal, Leidland, Myhrer & Co AS, Lillestrøm.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Stensethagan Borettslag ble stiftet 24.8.1998 og har organisasjonsnummer 979916353

Borettslaget består av 26 andelsboliger, fordelt på 21 bygninger med adressene Bokfinkveien 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30,32,34,36,38,39,41,43, 45,47,49 og 51

Eiendommen har gnr 130, bnr 95 i Nannestad kommune.

B Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

C Styret består av 1 kvinne og 4 menn. Styrets leder er mann og nestleder er mann. Borettslaget følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser i borettslaget.

D HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Borettslaget har ingen ansatte.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

E Ytre miljø
Borettslagets virksomhet forurenser ikke det ytre miljø i nevneverdig grad.

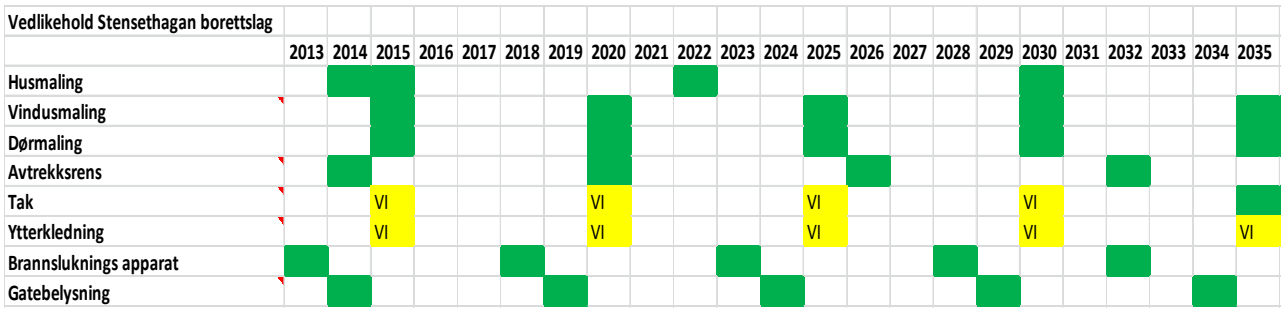
4. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 7 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Godkjenning av nye eiere*
- *Bruksoverlating*
- *Budsjettering*
- *Regulering av felleskostnader*
- *Internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)*
- *Løpende vedlikehold*

Av andre større saker kan nevnes:
Ingen større tiltak i 2018

Vedlikeholdsplan som strekker seg 20 år frem i tid er påbegynt og tabellen under viser det visuelle formatet den vil ha.
Dette er et viktig verktøy for å budsjettere fremtidig vedlikehold og bevare bygningsmassen best mulig.



Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for borettslaget.

5. REGNSKAPET FOR 2018

Regnskapet for 2018 viser driftsresultat på kr 1 973 479,- og et positivt årsresultat på kr 1 676 988,-

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2018 kr 2 482 245,-

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Det er foretatt innbetaling under IN-ordning i 2018. Ved IN-innbetalinger oppstår et restansvar som føres som gjeld i balansen, se note 13. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN- lån nedbetales. Beregnet restansvar i 2018 var på kr 83 587,-

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar, men dette kom først i gang i 2013.

Det er derfor avvik mellom budsjettert vedlikehold og faktiske kostnader. Vedlikeholdsplan er under utarbeidelse med at 20-årig perspektiv for bygningsmassen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2018 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

I samsvar med regnskapslovens § 3-3 bekreftes det at forutsetningen om fortsatt drift er lagt til grunn ved utarbeidelse av regnskapet.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2018 og frem til styret årsberetning er avgitt.

6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2019

Felleskostnader
Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

Vedlikehold
Borettslaget avsetter midler på høyrentekonto for fremtidige vedlikeholdskostnader.

Forsikringer:
Det settes til grunn 5% økning av årspremien.

*Kommunale avgifte*r
Endringer i de kommunale avgiftene har variert de siste årene. Det er lagt til grunn en generell økning på 5% i forhold til 2018.

Finanskostnader

For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2019 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Sted Maura 24.04.2018

Marius Andersen
styremedlem

Steinar Narvestad
styreleder

Mette Bekkemellem
Styremedlem

Christos Maier Tziotas
styremedlem

Leif Mikkelsen
styremedlem

RESULTAT

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	1 214 544	1 214 544	1 214 492	1 214 492
Andel renter IN		315 213	353 389	340 000	330 000
Andel avdrag IN		993 762	992 034	989 000	998 000
Innbet. andel fellesgjeld		0	851 982	0	0
Nedskriving andel IN-gjeld	11	83 587	0	0	0
Sum inntekter		**2 607 107**	**3 411 949**	**2 543 492**	**2 542 492**
Kostnader					
Lønns- og personalkostnader	2	7 050	7 050	7 000	10 000
Styrehonorar	3	50 000	50 000	50 000	50 000
Revisjonshonorar	3	4 488	4 488	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		69 640	69 640	69 640	71 534
Konsulenttjenester	4	12 012	12 012	20 000	15 000
Kontingenter		10 777	10 777	11 000	11 000
Drift og vedlikehold	5	44 994	41 624	350 000	360 000
Forsikringer		80 353	77 830	84 500	87 500
Kommunale avgifter		305 531	293 765	300 000	321 000
Energi/fyring	6	7 261	3 963	5 000	6 000
Andre driftskostnader	7	41 521	31 803	32 800	31 800
Sum kostnader		**633 627**	**602 952**	**934 940**	**968 834**
Driftsresultat		**1 973 479**	**2 808 997**	**1 608 552**	**1 573 658**
Finansinntekter/-kostnader					
Renteinntekter		18 722	18 342	5 000	2 000
Rentekostnader		315 213	353 389	340 000	330 000
Omklassifisering egenkapital IN		0	1 665 467	0	0
Sum finansposter		**-296 492**	**-2 000 514**	**-335 000**	**-328 000**
Årets resultat		**1 676 988**	**808 483**	**1 273 552**	**1 245 658**
Disponering:					
Overført til/fra egenkapital	10	1 676 988	1 621 968	0	0
Overført til egenkapital med IN	10	0	-813 484	0	0
Sum disponering		**1 676 988**	**808 483**	**0**	**0**

BALANSE

	Note	Balanse 31.12.18	Balanse 31.12.17
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	8	4 828 672	4 828 672
Bygninger	8	30 864 034	30 864 034
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**35 692 706**	**35 692 706**
Omløpsmidler			
Restanser felleskostnader		71 368	26 113
Forskuddsbetalte kostnader		87 463	12 033
Bank		2 412 621	1 870 726
Sum omløpsmidler		**2 571 453**	**1 908 872**
SUM EIENDELER		**38 264 159**	**37 601 578**

BALANSE

	Note	Balanse 31.12.18	Balanse 31.12.17
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Andelskapital/innskutt egenkapital	9	2 600	2 600
Opptjent egenkapital	10	6 975 471	5 298 484
Sum egenkapital		**6 978 071**	**5 301 084**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
IN-gjeld	11	1 778 129	1 665 467
Pantelån	11	19 916 757	21 106 769
Borettsinnskudd	12	9 501 994	9 501 994
Sum langsiktig gjeld		**31 196 880**	**32 274 230**
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostnader		10	3 948
Leverandørgjeld		77 613	87
Annen kortsiktig gjeld		11 584	22 230
Sum kortsiktig gjeld		**89 207**	**26 265**
Sum gjeld		**31 286 087**	**32 300 495**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**38 264 159**	**37 601 578**
Pant og sikkerhetsstillelse	13	37 722 801	37 722 801

Lillestrøm 31.12.18

Stensethagan Borettslag

Sted: Maur, dato: 24/4-19

Steinar Narvestad
Styreleder

Mette Bekkemellem
Styremedlem

Marius Andersen
Styremedlem

Christos Maier Tziotas
Styremedlem

Leif Harald Mikkelsen
Styremedlem

.

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid.
Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN). IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantsikkerhet. Andelseier gis sideordnetprioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2018	2017
Felleskostnader	1 214 544	1 214 544
Sum	**1 214 544**	**1 214 544**

Note 2 - Lønns-/og personalkostnader

	2018	2017
Arbeidsgiveravgift	7 050	7 050
Sum	**7 050**	**7 050**

Borettslaget har ingen ansatte.

Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 - Godtgjørelse til styre og revisor

	2018	2017
Utbetalt styrehonorar	50 000	50 000
Godtgjørelse revisor er i sin helhet knyttet til revisjon	4 488	4 488
Sum	**54 488**	**54 488**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2017/2018.

Note 4 - Konsulenttjenester

	2018	2017
Andre forvaltningstjenester	12 012	12 012
Sum	**12 012**	**12 012**

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2018	2017
Vedlikehold bygg	2 105	2 519
Brannsikring	11 414	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	31 475	39 105
Sum	**44 994**	**41 624**

Note 6 - Energi/fyring

	2018	2017
Strøm	7 261	3 963
Sum	**7 261**	**3 963**

Note 7 - Andre driftskostnader

	2018	2017
Leiekostnader lokaler/parkering	1 500	1 500
Søppeltømming/Container	16 244	0
Verktøy og redskaper	1 403	4 740
Skadedyrarb. & Soppkontroll	18 200	17 666
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	0	863
Generalforsamling/årsmøte	1 766	1 500
Administrasjonskostnader	0	3 250
Andre kontorkostnader	1 130	1 100
IT-Kostnader	181	181
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr	1 096	1 003
Øreavrunding	1	0
Sum	**41 521**	**31 803**

Note 8 - Anleggsmidler

	Bygninger	Tomter
Anskaffelseskost pr.01.01 :	30 864 034	4 828 672
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	30 864 034	4 828 672
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	30 864 034	4 828 672
Antatt levetid i år :		

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

Note 9 - Andelskapital

	Antall	Pålydende	Bokført verdi	.	.	.
Andelskapital	26	100	2 600			

Note 10 - Opptjent egenkapital

	2018	2017
Opptjent egenkapital 01.01	**5 298 484**	**3 618 883**
Tilført til/fra EK fra årets resultat	1 676 988	1 621 968
Reduksjon Egenkapital IN	0	57 633
Opptjent egenkapital 31.12	6 975 471	5 298 484

Note 11 - Pantelån

Kreditor:	**DNB BANK ASA**	**Husbanken**
Lånenummer:	**12112883582**	**11493800**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2007	2006
Rentesats:	3.85 %	1.415 %
Beregnet innfridd:	08.12.2016	01.07.2036
Opprinnelig lånebeløp:	450 000	26 740 000
Lånesaldo 01.01:	0	21 106 769
Avdrag i perioden:	0	1 190 012
Lånesaldo 31.12:	**0**	**19 916 757**
Saldo 5 år frem i tid:	0	15 289 539
Andelssaldo 01.01:	0	1 665 467
Innbetalt IN i perioden:	0	196 250
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	83 587
Andelssaldo 31.12:	**0**	**1 778 129**
Sum pantegjeld for lån:	**0**	**21 694 886**

Note 12 - Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 13 - Pant og sikkerhetsstillelse

	2018	**2017**
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	31 196 880	32 274 230
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	35 692 706	35 692 706

Note 14 - Disponible midler

	2018	2017
A. Disponible midler 01.01	**1 882 607**	**1 252 673**
B. Endring disponible midler		
Årets resultat	1 676 988	808 483
Avdrag langsiktig gjeld	-993 762	-1 844 016
Nedskrivning IN-gjeld	-83 587	0
Omklassifisering egenkapital IN	0	1 665 467
B. Årets endringer disponible midler	599 638	629 934
C. Disponible midler 31.12	**2 482 245**	**1 882 607**

Spesifikasjon av disponible midler

Omløpsmidler	2 571 453	1 908 872
- Kortsiktig gjeld	89 207	26 265
= Disponible midler 31.12	**2 482 245**	**1 882 607**

Til generalforsamlingen i Stensethagan Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Stensethagan Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 1 676 988. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2018, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsberetningen bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av Idfy 28.04.2019

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Lillestrøm, 28. april 2019
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av Idfy 28.04.2019

INFORMASJON OM STENSETHAGAN BORETTSLAG

Stensethagan Borettslag ble stiftet 24.8.1998 og borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Vedtekter/regler
Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer har plikt til å foreta egenkontroll på elektrisk anlegg og brannvarslings-/brannslukkingsutstyr i boligen og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.
Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og de ansattes helse og sikkerhet.

Parkering
Borettslaget har parkeringsplasser tilknyttet hver andel, og det er en gjesteparkering.

Bruksoverlating (utleie mm)
Søknadsskjema om bruksoverlating kan lastes fra www.bori.no eller fås ved henvendelse til BORI. Søknader behandles av borettslagets styre. Eier må sørge for at styre og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både eier og beboer.

Brannsikringsutstyr
Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-slokningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Energimerking
Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

Vedlikeholdshistorikk

Type vedlikehold	Årstall
Oppføring av 2 avfallsskur	2008
Maling av hus	2009
Oppsetting av redskapsbod på disponert fellesareal	2010
Montering av individuell vannmålere, Rognstad VVS	2013
Skifte av pærer på alle utearmaturer	2013
Utskifting av brannslukningsapparater i alle andeler	2013
Oppretting og nye stolper samt gjerde rundt lekeplass	2013
Skifte av tak på redskapsbod samt maling av den	2013
Maling av x andeler	2014
Maling av resten av andelene, blikk på alle vannbord	2015
Mosefjerner på alle tak	2016
Utskifting av brannslukningsapparater i alle andeler	2018

Vedlikehold utføres i henhold til borettslagets vedlikeholdsplan.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (I.N-ordning)

Borettslagets har etablert IN-ordning. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felleskostnader til dekning av renter og avdrag) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall (vanligvis 30.3, 30.6, 30,9 og 30.12) og minstebeløp er kr 50 000 pr gang. Beløpet må være kreditert BORIs klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

Forsikringer

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Borettslagets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Gjensidige AS, polise nr 83667819

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

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

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Utenfor kontortid gis det melding til borettslagets styreleder eller forsikringsselskapets vakttelefon (oppgi gjerne nummer).

Forkjøpsrett (standardtekst kun for tilknyttede borettslag)
Andelseierne har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum.

BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

BORETTSLAGSREGISTERET

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det også automatisk inn en utskrift fra borettslagsregistet. Denne

benyttes til å verifisere at eier har hjemmel til boligen, samt at den ikke er heftet med lån høyere enn verdien.

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 130, Bruksnummer 95 i 0238 NANNESTAD kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	21.06.2019 kl. 15.18
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	21.06.2019 kl. 15.17

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2004/10173-1/10 18.08.2004 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 4 700 732
Omsetningstype: Fritt salg
STENSETHAGAN BORETTSLAG
ORG.NR: 979 916 353

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2004/10176-1/10 18.08.2004 **FELLESOBL. FOR BOR.INNSK.**
Beløp: NOK 10 532 801
Panthaver: ROMERIKE BOLIGBYGGELAG A/L
LØPENR: 6722106

2005/199843-1/200 16.12.2005 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2005/199840-1

2007/616832-2/200 02.08.2007 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2007/617947-1

2005/199840-1/200 16.12.2005 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 26 740 000
Panthaver: HUSBANKEN
ORG.NR: 942 114 184

2007/617947-1/200 02.08.2007 **PANTEDOKUMENT**
Beløp: NOK 450 000
Panthaver: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006

GRUNNDATA

1997/4023-1/10 23.05.1997 **REGISTRERING AV GRUNN**

Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 0238 GNR: 130 BNR: 1
Frist for utstedelse av målebrev 09.05.2000

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

Nannestad kommune

Adresse: Teiealleen 31, 2030 Nannestad
Telefon: 66105104

Utskriftsdato: 25.06.2019

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Nannestad kommune

Kommunenr.	0238	**Gårdsnr.**	130	**Bruksnr.**	95	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bokfinkvegen 2, 2032 MAURA								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Kommuneplaner

Id	KP2018-2035
Navn	Kommuneplanens arealdel 2018-2035
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	14.05.2019
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0238/KP2018-2035/Dokumenter/Bestemmelser%20og%20retningslinjer%20til%20arealdelen%20-%20vedtatt%2014.05.2019.pdf
Delarealer	**Delareal** 9 160 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 9 159 m^2 **KPHensynsonenavn** H910 **KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Id	G-37-E1
Navn	STENSETHAGAN - REGULERINGSPLAN - MINDRE VESENTLIG ENDRING FELT B1 OG B3
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.11.2000
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0238/G-37-E1/Dokumenter/G-37-E1_Reguleringsbestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 55 m^2 **Formål** Kjørevei
	Delareal 9 067 m^2 **Formål** Konsentrert småhusbebyggelse **Feltnavn** B2
	Delareal 37 m^2 **Formål** Annen veigrunn

Bebyggelsesplaner

Id	99-03	
Navn	Stensethagen felt B2	
Plantype	Bebyggelsesplan ihht.Reguleringsplan	
Status	Endelig vedtatt arealplan	
Ikrafttredelse	19.10.1999	
Bestemmelser	http://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/0238/99-03/Dokumenter/99-03_Reguleringsbestemmelser.pdf	
Delarealer	**Delareal**	6 484 m^2
	Formål	Boliger
	Delareal	483 m^2
	Formål	Felles lekeareal
	Delareal	67 m^2
	Formål	Annet spesialområde
	Utdyp.	Samleplass for avfall
	Delareal	738 m^2
	Formål	Kjørevei
	Delareal	1 378 m^2
	Formål	Felles gårdsplass

NANNESTAD
KOMMUNE

Kommuneplan for Nannestad 2018 – 2035

Bestemmelser og retningslinjer til arealdelen

Vedtatt av kommunestyret 14.05.2019



INNHOLD:

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

Vedlegg - temakart for:

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

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

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

1. Virkeområdet og forholdet til eksisterende planer

1.1 Virkeområdet

Disse bestemmelsene gjelder for kommuneplanens arealdel for Nannestad kommune.

1.2 Forholdet til eksisterende regulerings- og bebyggelsesplaner

(Pbl. § 1-5)

Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner skal fortsatt ha rettsvirkning.
Ved eventuell motstrid skal sist vedtatte plan være den gjeldende.
Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere enhver reguleringsplan der denne selv ikke angir noe annet.
Mindre tiltak som i følge eldre plan må godkjennes av bygningsråd/planutvalg, kan godkjennes av administrasjonen.

1.3 Definisjoner

Følgende definisjoner legges til grunn i disse planbestemmelsene:

- *Grønn grense;* viser langsiktig utbyggingsgrense, med hovedvekt på avstand til skole og sentrumsfunksjoner, og vern av dyrka og dyrkbar jord. Grønn grense er ikke juridisk bindende, men viser fremtidig utviklingsretning for prioritert tettsted i et 50-års perspektiv.
- *Enebolig*; frittliggende bygning som er beregnet på én husstand.
- *Sekundærleilighet*; en selvstendig boenhet med alle nødvendige romfunksjoner innenfor en enebolig. Leiligheten er adskilt fra resten av boenheten og har ingen innvendig direkte adgang til denne. Sekundærleilighet kan ikke være over 80 m^2.
- *Hybel*; en del av den primære boenheten som deler funksjoner som kjøkken og/eller bad. Det defineres også som en hybel der det foreligger en innvendig direkte adgang mellom primær boenhet og selvstendig boenhet.

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

2. Plankrav og utbyggingsavtaler

2.1 Krav om reguleringsplan

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

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

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

Følgende unntak fra plankravet gjelder:

- Mindre tiltak på bebygd eiendom, som f.eks. påbygg, tilbygg, garasjer og uthus, samt alminnelige driftsbygninger i landbruket, dersom de ikke er til hinder for utviklingen av området, eller er i strid med arealbruken og intensjonene i kommuneplanens arealdel. Dette gjelder også driftsbygninger over 1000 m^2.

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

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

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

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

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

2.2 Krav om og innhold i utbyggingsavtaler
(Pbl. §11-9 nr. 2)

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

Følgende forhold skal avklares gjennom utbyggingsavtale:

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

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

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

3. Veg, vann, avløp, overvann og renovasjon

3.1 Veg, vann og avløp

(Pbl. §§11-9 nr. 3, 11-10 nr. 2)

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

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

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

a. Rødt - Meget streng holdning
   Vegene skal i prinsippet være avkjørselsfrie. Dette gjelder også driftsavkjørsler. Nye avkjørsler og utvidet bruk av eksisterende avkjørsler tillates kun i samsvar med stadfestet regulering.
b. Blått - Streng holdning
   Antall avkjørsler til vegen må være begrenset. Dette gjelder også driftsavkjørsler. Nye boligavkjørsler bør ikke tillates uten av det foreligger stadfestet reguleringsplan. Valg av avkjørselssted må vurderes med tanke på framtidig utviklingsmulighet. Gårdsbruks hovedavkjørsel bør likevel kunne tillates når den oppfyller tekniske krav.

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

c. Grønt - Mindre streng holdning

Antall avkjørsler til vegen bør begrenses. Dette gjelder også driftsavkjørsler.
Nye avkjørsler bør primært tilknyttes eksisterende avkjørsel og plasseres med tanke på framtidige utviklingsmuligheter.
Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel til boligformål bør normalt kunne innvilges.

d. Øvrige veger - Lite streng holdning

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

3.2 Overvann

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

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

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

Ved dimensjonering skal det benyttes klimafaktor på 1,5.

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

3.3 Renovasjon

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

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

4. Rekkefølgebestemmelser

(Pbl. § 11-9 nr. 3)

4.1 Generelle rekkefølgebestemmelser

Før utbygging må det være etablert:

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

Før fradeling er det tilstrekkelig at ovennevnte er sikret.

4.2 Spesielle rekkefølgebestemmelser

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

5. Utforming av eksisterende og framtidige boligområder

5.1 Fortetting innenfor eksisterende boligområder

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

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

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

5.2 Byggetiltak innenfor eksisterende boligområder

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

5.3 Plassering av byggverk

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

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

Det skal tilstrebes massebalanse i alle byggetiltak og utbyggingsprosjekter.

5.4 Utnyttelsesgrad

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

5.5 Parkering

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

Ved beregning av grad av utnyttelse for frittliggende småhusbebyggelse beregnes minimum 18 m^2 per biloppstillingsplass.

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

Ved oppføring av konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse skal det samtidig oppføres én parkeringsplass per boenhet under tak.
I sentrumsnære områder skal parkering fortrinnsvis plasseres under terreng/bebyggelse.

5.6 Byggegrenser langs offentlige veger

(Pbl. § 11-9 nr. 5, veglova § 29)

For ny bebyggelse som ikke er hjemlet i vedtatt reguleringsplan gjelder en generell byggegrense på 50 m fra E16 og 30 m fra fylkesveger, målt fra senterlinje veg.
For kommunale veger i uregulerte områder gjelder en byggegrense på 15 m.

Unntak:
Byggegrensen er 15 m for tiltak på bebygde eiendommer langs følgende fylkesveger:
Fv.527.01 (Åsvegen), Fv.527.02 (Austaddalsvegen), Fv. 527.03 (Hombledalsvegen), Fv. 527.04 (Holtervegen), Fv. 528.01 (Gamle Hadelandsveg), Fv. 528.02 (Slettmovegen/ Økrivegen), Fv. 529.01 (Engervegen), Fv. 529.02 (Preståsvegen) Fv. 526.01 (Sundbyvegen) og Fv. 530.01 (Aurvegen).

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

5.7 Byggegrense ift. offentlig VA-nett

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

5.8 Minste uteoppholdsareal og lekeplasser

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

Bebyggelsestype:	**MUA per boenhet:**
Enebolig	300 m^2

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

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

Arealkrav skal dekkes innenfor tomta som bygningen ligger på.

Ved planlegging av mer enn 4 boenheter, skal det avsettes minst 20 m^2 per boenhet til lekeplass.

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

For hver 30. bolig skal det avsettes areal til nærlekeplass, i tillegg til inngangslekeplassene. Lekeplassen skal være minst 1000 m^2, ligge sentralt i boligområdet, og ikke ha en større avstand fra boligene enn 200 m. Lekeplassen skal inneholde arealer til aking, ballek og/eller lekeapparater for barn i alderen 5-13 år.

For hver 100. bolig skal det foreligge en strøkslekeplass i nærliggende område egnet for ballaktivitet, i tillegg til inngangslekeplassene og nærlekeplassene. Lekeplassen skal være på minst 1500 m^2, og inneholde arealer som gir rom for aktiviteter som ballspill, skøyter, skateplass, samt park- og naturareal med vegetasjon.

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

Retningslinjer:

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

Utformingen skal tilpasses naturlige forhold og gi variasjon i utfordring og stimulering til brukerne.
Det skal i byggesaker og reguleringssaker redegjøres for hvordan prinsippet er ivaretatt. Konkrete løsninger skal vises på utomhusplaner, illustrasjonsplaner eller i reguleringsplaner.

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

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

For lekeplasser gjelder at arealene er store nok og egner seg for lek og opphold, gir mulighet for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.
T-2/08 «Om barn og planlegging» skal legges til grunn for utforming av lekeplasser.

5.9 Grøntarealer

(Pbl. § 11-9 nr.6)

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

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

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

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

5.10 Støy

(Pbl. §11-9 nr.6)

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

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

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

Det vises til siste oppdaterte støysonekart fra Avinor og fra Statens vegvesen.

6. Masseforvaltning

6.1 Generelle bestemmelser

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

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

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

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

6.2 Grus- og pukkressurser

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

7. Naturmiljø, flom og erosjon

7.1 Forbud mot tiltak og arbeid langs vann og vassdrag

(Pbl. §§1-8, 11-9 nr.5, 11-11 nr.5)

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

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

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

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

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

Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

Unntakene fritar ikke fra søknadsplikt.

Retningslinjer:
Vassdragsområdene skal underlegges en differensiert forvaltning jf. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

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

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

7.2 Særlig om vurdering av sikkerhet mot flom og erosjon

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

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

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

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

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

7.3 Utbygging i beiteområder

(Pbl. §11-9 nr. 6)

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

7.4 Verdifull natur, biologisk mangfold og landskap

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

Reguleringsplaner

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

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

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

Gjennomføring av tiltak

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

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

Det vises til kommunedelplan for naturmangfold vedtatt 26.03.2019.

Retningslinjer:
Viktige landskapstrekk i Nannestad er ravinelandskapet med Leira og Hæra med sammenhengende grøntstruktur, jordbrukslandskap og åsområdene.

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

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

8. Kulturminner og kulturmiljø

8.1 Kulturminner og kulturmiljø

(Pbl. §11-9 nr. 7)

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

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

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

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

Retningslinjer:
Ved eventuelle byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde husets karakter og særtrekk. Kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til byggverkets ytre, skal bevares. Byggets form og volum, fasadenes proporsjoner, material- og fargebruk, dør- og vindusutforming skal bevares.
Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal det opprinnelige eller eldre eksteriør-messige detaljer som panel, listverk, vinduer, dører og taktekking bevares i så stor grad som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres framfor hel utskiftning.

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

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

9. Næringsvirksomhet

(Pbl. §§11-7, 11-10)

9.1 Krav til byggeområder avsatt til næringsformål

Ved utarbeidelse av reguleringsplan skal følgende legges til grunn:

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

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

9.2 Krav/tillatelser i tilknytning til enkeltområder

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

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

10.1 Bestemmelser til LNF-områder

(Pbl. §11-11)

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

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

Bruksendring av fritidsbebyggelse til bolig kan tillates såfremt rekkefølgebestemmelsene i pkt. 4.1 er oppfylt.
Ved vurderingen skal også følgende hensyn vektlegges:

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

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

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

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

Etablering av ridebane krever søknad etter jordlovens § 9.

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

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

Unntak:
På eiendommer med eksisterende boenheter kan i tillegg tillates følgende:

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

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

10.2 Spredt boligbygging

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

Øvrige bestemmelser gjelder, herunder rekkefølgekravene i 4.1.

10.3 Tiltak innenfor marka (Romeriksåsen)

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

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

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

11. Bestemmelser og retningslinjer til hensynssonene

(Pbl. §11-8, 3.ledd)

11.1 Geotekniske fare- og vurderingsområder (H310_1 og 2)

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

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

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

Se også bl.a.:

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

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

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

Unntak:

Innenfor gul flystøysone gjelder følgende unntak:

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

Krav om innendørs støy gjelder uansett.

11.3 Restriksjonsgrense rundt flyplass (H190)

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

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

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

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

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

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

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

11.4 Hensynssoner for nettanlegg (H370_1 og 2)

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

11.5 Sikringssone/hensynssone - nedslagsfelt for drikkevann (H110)

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

11.6 Sikringssone/hensynssone – område for grunnvannsforsyning (H120)

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

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

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

11.8 Verneområder etter naturvernloven og naturmangfoldloven (H720)

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

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

11.9 Hensynssone nærfriluftsliv (H530)

Følgende nærfriluftsområder er spesielt innarbeidet i planen:

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

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

Retningslinjer:
Nærfriluftsområder er viktige å bevare i tilknytning til alle boligområder.
Hensynssonen er ikke til hinder for nydyrking, beiting eller skogsdrift.

11.10 Hensynssoner for interessante kulturmiljø (H570_1 - 16)

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

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

16 Moreppen (H570_16)

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

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

12. Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

(Pbl.§11-7 nr. 2)

12.1 Krav for enkelte områder

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

13. Krav til øvrige byggeområder

(PBL. §11-10)

13.1 Krav til øvrige byggeområder

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

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

6. F1: Det kreves utarbeidet reguleringsplan for området før utbygging kan skje. Det kan oppføres inntil 5 hytter innenfor området. Hver enhet kan ha et bruksareal på inntil 150 m^2, inkl. uthus. Dette må ivaretas ved utarbeidelse av reguleringsplan.
7. Bjerke stadion: Ferdsel gjennom området skal sikres og området skal utarbeides i tråd med målene om å fremme områdets bruk som idretts- og rekreasjonsområde. Ivaretakelse av jordressurser må vurderes spesielt.

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR STENSETHAGAN, FELT B2

Planen er datert 07.07.1998, sist revidert 14.04.2000
Bestemmelsene er datert 07.07.1998, sist revidert 10.06.1999

BESTEMMELSENE VEDTATT AV PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALGET 19.10.99
PLANEN ER SIST VEDTATT AV PLAN- OG UTVIKLINGSUTVALGET 20.06.00

Lars Fr. Bang
ordfører

NANNESTAD KOMMUNE Oktober

****

§ 1 GENERELT

Planen forholder seg til gjeldende reguleringsplan.
De følgende bestemmelsene er basert på reguleringsplanens bestemmelser.
Bebyggelsesplanen er samtidig situasjonsplan for bebyggelsen, bortsett i fra mindre justeringer i forbindelse med detaljprosjektering.

Planens reguleringsformål:

- Byggeområde for enebolig i rekke med garasje
- Felles privat adkomstveg og parkering
- Fellesområde for lekeplass

§ 2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

2.1 Det skal oppføres inntil 29 boenheter

2.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrensene. Møneretning er vist på planen. Alle boliger skal ha saltak. Tak som har møne i samme retning, skal ha samme takvinkel. Garasje for eneboliger i rekke bygges sammen med boligen.
Hver bolig skal ha 2 p-plasser, hvorav en under tak.

2.3 Det kan oppføres boliger i inntil 2 etasjer med loft.
Mønehøyde kan være inntil 8 m fra planert terreng.

2.4 Det skal oppføres eneboliger i rekke med BYA maks. 35 %. Bygningsutformingen fremgår av bilagene på planen. Bygninger som naturlig henger sammen, skal ha et helhetlig preg.

2.5 Eksisterende trær/vegetasjon skal bevares i den grad det er mulig. Gjerde skal ikke være høyere enn 1 m.

Jessheim 12.10.95
203.95.A/AIS

NANNESTAD KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLANEN "STENSETHAGAN", DELER AV GNR./BNR 130/1, 131/7 OG 131/10 m. fl. I MAURA.

Planen er datert 10.10.95, revidert 01.03.96
Bestemmelsene er datert 10.10.95, revidert 11.03.96 og 17.11.00

Vedtatt av DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER 1. gang 26.10.95
Vedtatt av DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER 2. gang 22.02.96

Vedtatt av KOMMUNESTYRET Hans F. Bang 11.03.96
Ordfører

NANNESTAD KOMMUNE
Ordfører

Mindre vesentlig endring vedtatt av DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER 17.11.00

****

1 GENERELT

.1 Det regulerte området er på planen er vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området gjelder disse bestemmelser i tillegg til plan- og bygningsloven med forskrifter og evnt. vedtekter for Nannestad kommune.

.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Byggeområder
  - * boliger
  - * trafo
- Offentlige trafikkområder
  - * kjøreveg / busslomm
  - * gang- / sykkelveg
  - * grøft / annet trafikkareal
- Friområde
  - * friområde / turveg
- Spesialområder
  - * miljøstasjon
  - * frisiktsoner - inngår i byggeområdene

- Fellesområder
  * felles avkjørsel / parkering
  * felles lekeplass

2 BYGGEOMRÅDER FOR BOLIGER

.1 Områdene B5 og B6 skal bebygges med frittliggende småhus som ene- og/eller tomannsboliger.
Områdene B1 og B3 skal bebygges med frittliggende eneboliger. Boligene tillates bygget med hybelleilighet eller hybel under forutsetning at denne er vesentlig mindre enn hovedleiligheten og at det ikke tillates fradeling eller seksjonering.
For områdene B3 og B5c hvor tomtegrensene ikke er vist på reguleringsplan må det utarbeides tomtedelingsplan før byggetillatelse kan gis.

.2 Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist i planen, og med hovedmøneretning i h.h.t. planen der dette er vist.
Garasjer kan være frittliggende eller bygningsmessig forbundet med boligen.
Frittliggende garasjer kan plasseres inntil 6m fra reguleringsgrense for veg ved innkjøring mot vegen, og inntil 2m når garasjen ligger parallelt med vegen. Frittliggende garasjer kan plasseres inntil 1m fra nabogrense.

.3 Tomtenes bebygde areal, BYA, skal være maks. 25 % av den enkelte tomts nettoareal for feltene B 1, B 3, B 5 og B 6. Garasje medregnes i BYA.

.4 Det kan oppføres boliger med 1 etg., evnt. med innredet loft. Underetg. kan innredes der tomteforholdene ligger til rette for det. Mønehøyden kan være inntil 8 m fra ferdig planert terreng.

.5 Ved byggemelding av bolighus på feltene B 1, B 3, B 5 og B 6 skal det på planen være vist plassering av dobbel garasje og snuplass på egen eiendom selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.
Ved oppføring av bolig med hybelleilighet skal det i tillegg, uavhengig av garasjen, vises en ekstra biloppstillingsplass.

.6 For feltene B2 og B4 kan det oppføres frittliggende småhus, rekkehus, kjedehus eller gruppebebyggels i h.t. byggeforskriftenes kap 30:3221 med en utnyttelsesgrad (BYA), på maks. 35 % beregnet ut fra områdets nettoareal.
Det må utarbeides bebyggelsesplan for områdene før søknad om byggetillatelse kan behandles.

.7 Bygningene skal ha saltak eller valmet tak og best mulig tilpasses hverandre og eksisterende bebyggelse i området. Det faste utvalget for plansaker kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik møneretning og takvinkel. Se også punktene 7.1-3.

3 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

.1 Offentlige kjøreveger, busslommer og gang/sykkelveger skal opparbeides som vist i planen.

4 FRIOMRÅDE

.1 Områdene for turveger / løyper skal ryddes og arronderes for allmen bruk.

5 FELLESOMRÅDER

.1 Felles adkomstveger skal betjene og være felles for de eiendommene som med pil er tilknyttet adkomstvegene.

.2 Felles lekeplasser skal være felles for alle eiendommene innenfor planområdet. Lekeplasser skal være tilrettelagt før bebyggelsen tas i bruk.

6 SPESIALOMRÅDER

.1 For området avsatt til miljøstasjon må det utarbeides situasjonsplan som skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker før området tas i bruk

.2 Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm. over tilstøtende vegers planum.

7 FELLESBESTEMMELSER

.1 Det faste utvalg for plansaker skal ved sin behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at bygningene får en harmonisk utførelse med hensyn til takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også uthus/garasjer, og bebyggelsen skal ha enhetlig preg på samme tomt.

.2 Det skal i størst mulig utstrekning tas vare på opprinnelig vegetasjon. Enkelttrær og grupper av trær som skal bevares må beskyttes i byggeperioden.

.3 Det tillates ikke oppført gjerder over 1 m. Støttemurer over 1 m høyde og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

.4 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, - når særskilte grunner taler for det, tillates av det faste utvalg for plansaker innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

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

.6 Detaljplaner for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommuneingeniøren før arbeidene settes igang. Anleggene skal være godkjent av kommuneingeniøren før ny bebyggelse tas i bruk.

Nannestad kommune

Ledningskart

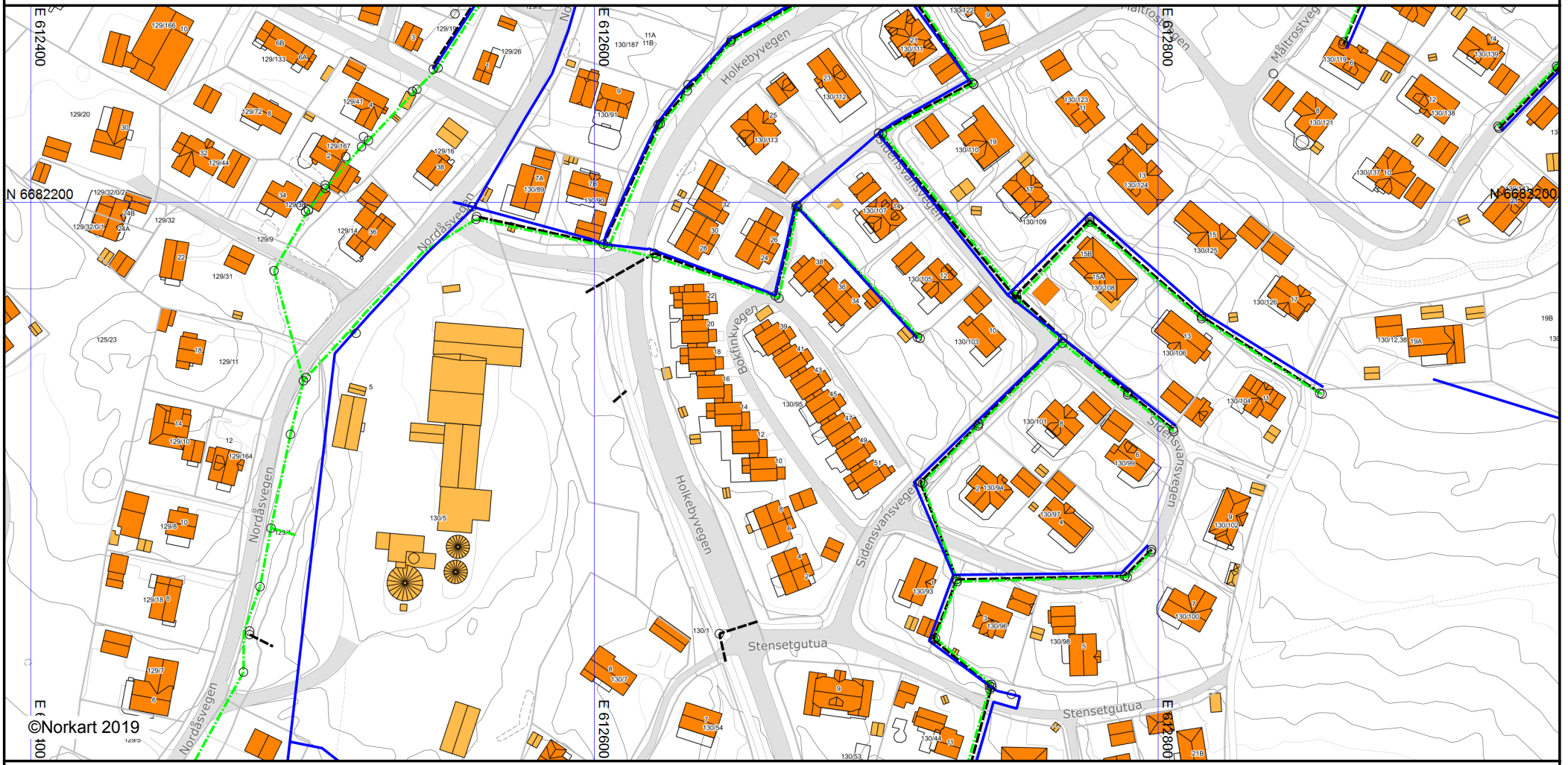
Eiendom: 130/95
Adresse: Bokfinkvegen 2
Utskriftsdato: 25.06.2019
Målestokk: 1:2000

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes.
Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

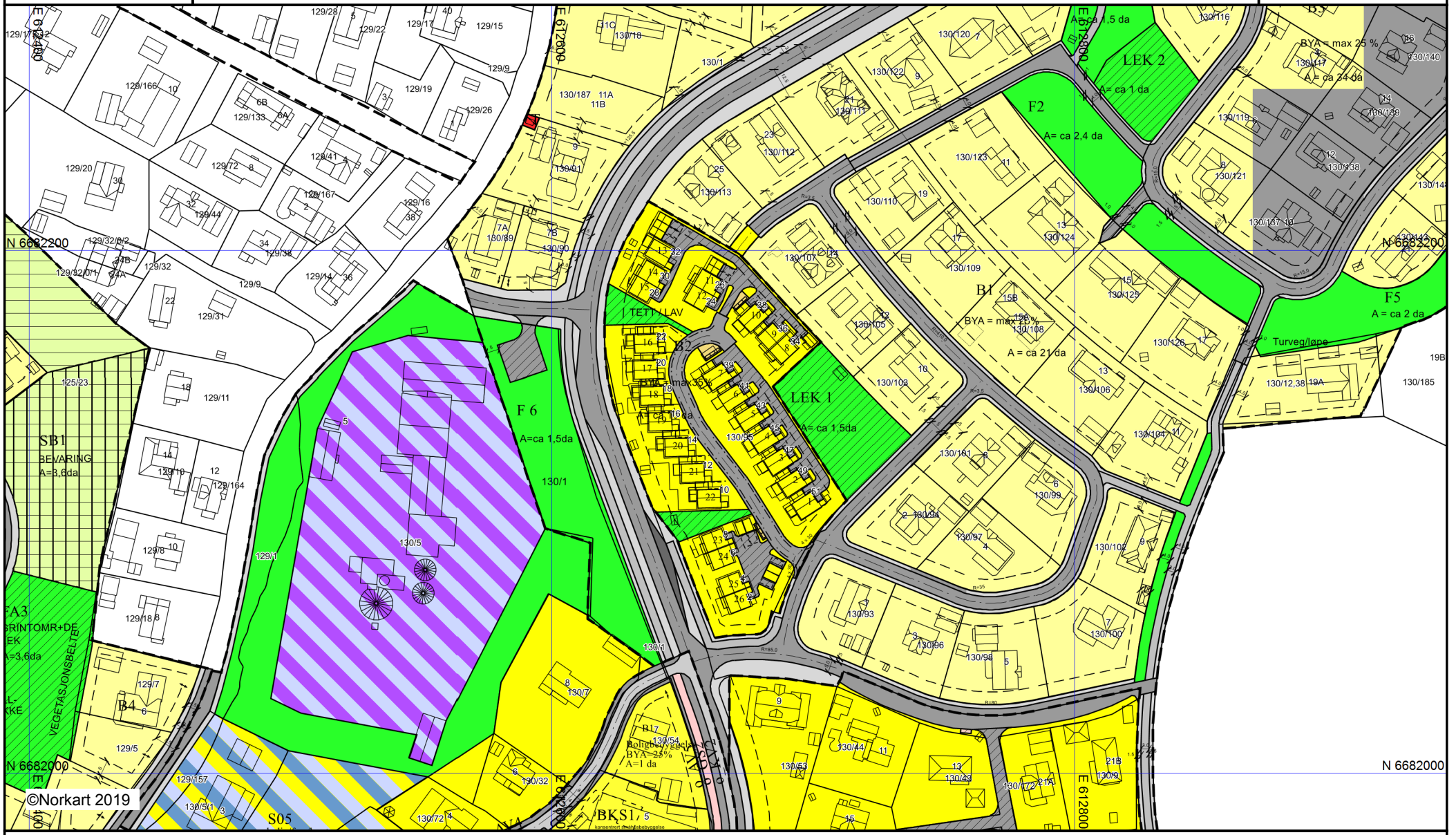
Nannestad kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 130/95
Adresse: Bokfinkvegen 2
Utskriftsdato: 25.06.2019
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig. 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

Tegnforklaring



Områdeanalyse

Eiendom	0238 130/95		
Utskriftsdato	25.06.2019	**Antall datasett**	83

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

9 Berørte datasett

- Kraftforsyning - Nettanlegg
- Veg senterlinje
- FKB Tiltak
- Tettsteder
- Samlet plan for vassdrag
- AR50 - Arealtyper
- Løsmasser N50/N250
- Verneplan for vassdrag
- Radon

74 Sjekkede, ikke berørte datasett

- FKB-bane
- Bergrettigheter
- Inngrepsfrie naturområder
- Støysoner
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Kulturminner - Brannsmitteområder
- Hoved- og biled
- Akvakulturlokaliteter
- Oppvekst og beiteområder
- Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- Vernskog
- Fiskeplasser - aktive redskap
- Fiskeplasser - passive redskap
- Gyteområder
- Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- Låssettingsplasser
- Store fjellskred
- Ankringsområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- 100-meter belte kyst
- Grus og pukk
- Mineralressurser
- FKB-arealbruk
- Foreslåtte naturvernområder
- Grunnvannsborehull
- Kulturminner - Lokaliteter
- Marin grense
- Marine avsetninger
- Skredhendelser
- Statlig sikra friluftslivsområder
- Tilgjengelighet - friluft
- Tur- og friluftsruter
- Trafikkmengde
- Trafikkulykker
- Kulturlandskap - verdifulle
- Viktige Naturtyper
- Utvalgte naturtyper

- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Naturvernområder
- Forurenset grunn
- Flom - aktsomhetsområder
- Flomsoner
- Kvikkleire
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Jord- og flomskred, aktsomhetsområder
- Snøskred - aktsomhetsområder
- Snø- og steinskred - aktsomhetsområder
- Skredfaresoner
- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - Sikringssoner
- Kulturminner - SEFRAK
- Dyrkbar jord
- Vannforekomster
- Jordsmonn - Jordkvalitet
- Reindrift beitehage
- Reindrift flyttlei
- Reindrift oppsamlingsområde
- Reindrift reindriftsanlegg
- Reindrift trekklei
- Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- Reindrift høstbeite årstidbeite
- Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- Reindrift Reinavtaleområde
- Reindrift reinbeitedistrikt
- Reindrift reinbeiteområde
- Reindrift ekspropriasjon reinekspropriasjonsområde
- Reindrift reinkonsesjonsområde
- Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- Reindrift reinrestriksjonsområde
- Reindrift siidaområde
- Reindrift vårbeite årstidbeite
- Reindrift vinterbeite årstidbeite

Kraftforsyning - Nettanlegg

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	07.05.2019



Om datasettet

Viser beliggenhet av tranformatorstasjoner, master i sentral- og regionalnett, sentral- og regionalnett med spenningsnivå og eier, samt sjøkabler med spenningsnivå og eier. Pt er distribusjonsnett ikke en del av datasettet. Jordkabler er heller ikke inkludert.

Tegnforklaring

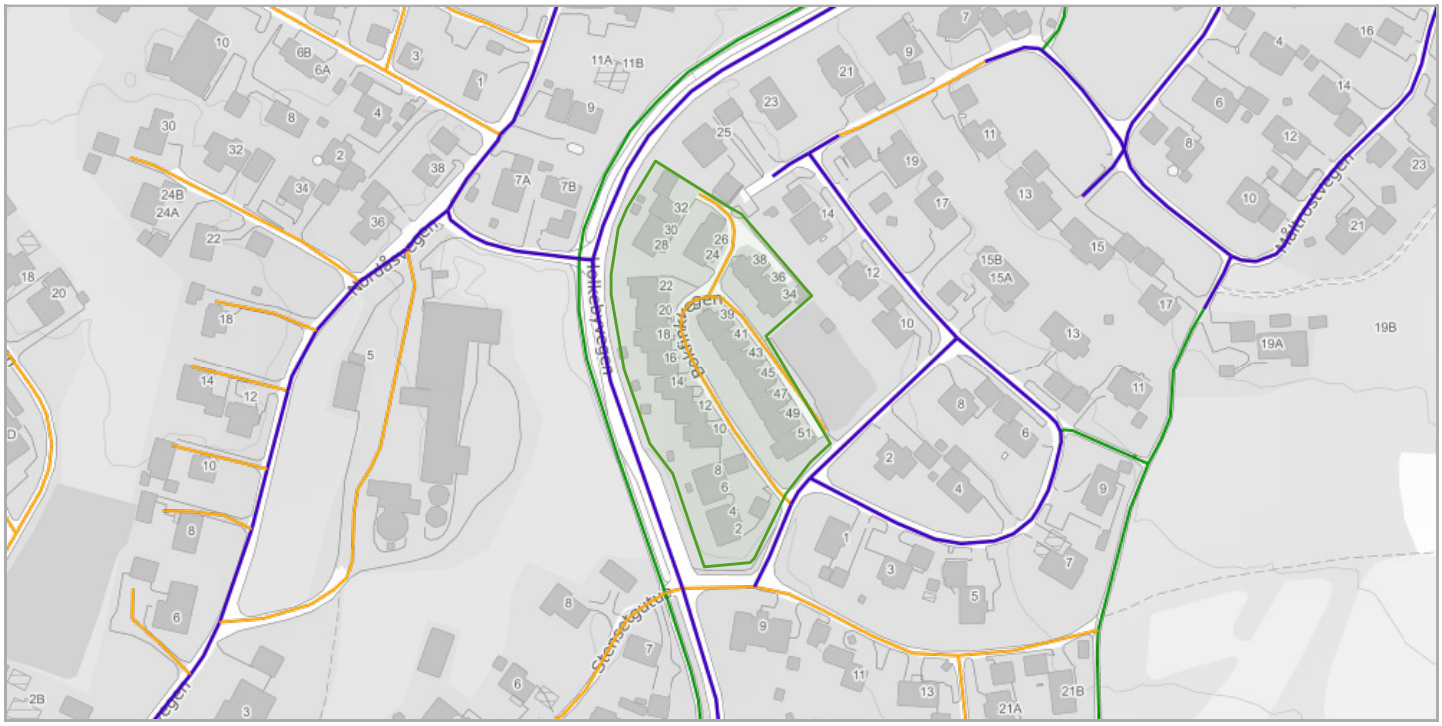
Områdekonsesjoner
Områdekonsesjoner
Sentralnett
Sentralnett
Regionalnett
Regionalnett
Distribusjonsnett
Distribusjonnett
Sjøkabel
Sjøkabel
Master og stolper
Master og stolper
Transformatorstasjoner
Transformatorstasjoner

Områdekonsesjon

Navn	Konsesjonstype	Eiertype
HAFSLUND NETT AS	VANLIG	EVERK

Veg senterlinje

Kilde	Kartverket	Versjon	21.06.2019



Om datasettet

Vegnett basert på VBASE med egenskaper fra NVDB for enkel ruteberegning.

Tegnforklaring

Veger
- Privatveg
- Privatveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Europaveg
- Europaveg tunnel

Ferger
- Ferge

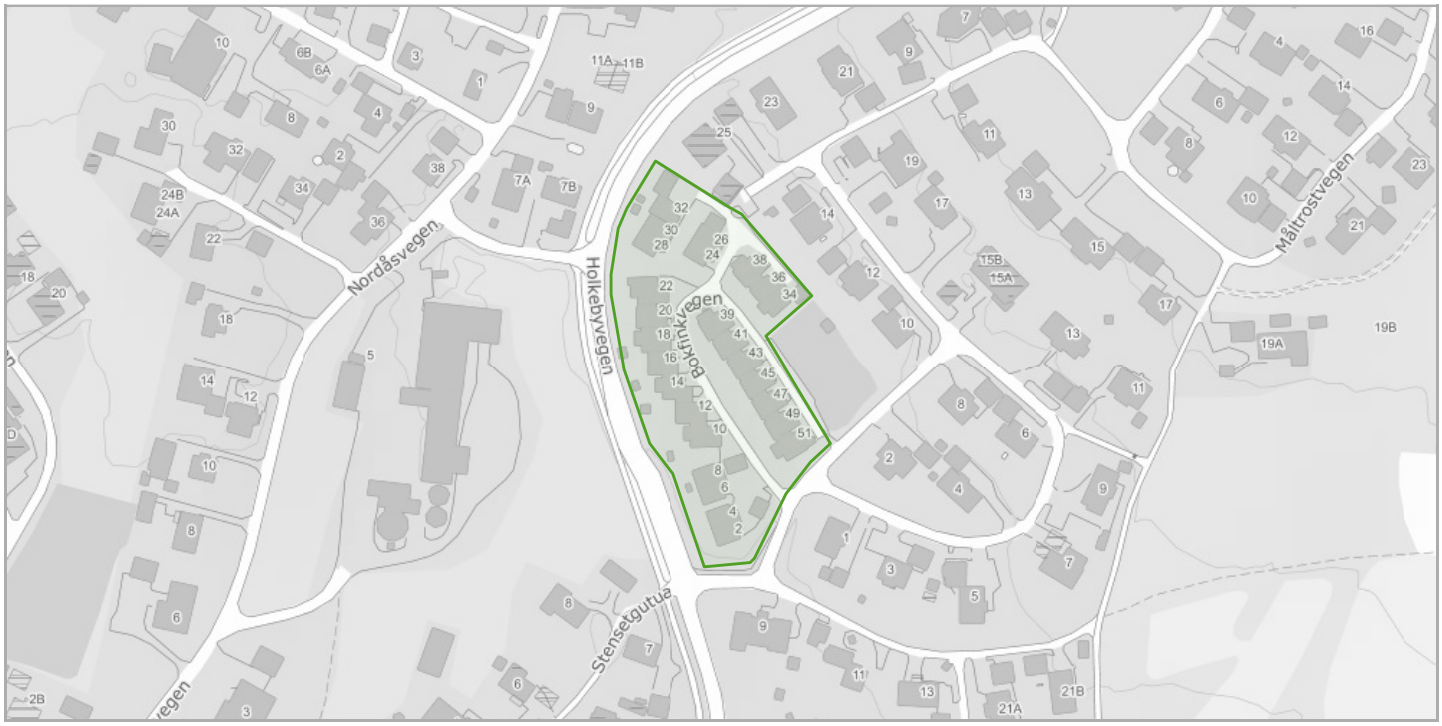
Gang - og sykkelveger
- Gang - og sykkelveger
- Gang - og sykkelveger tunnel
- Gang - og sykkelveger - kjørbar til eiendom

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
VegSenterlinje	P	2194	2
VegSenterlinje	P	98176	1

FKB Tiltak

Kilde	Geovekst	Versjon	25.06.2019



Om datasettet

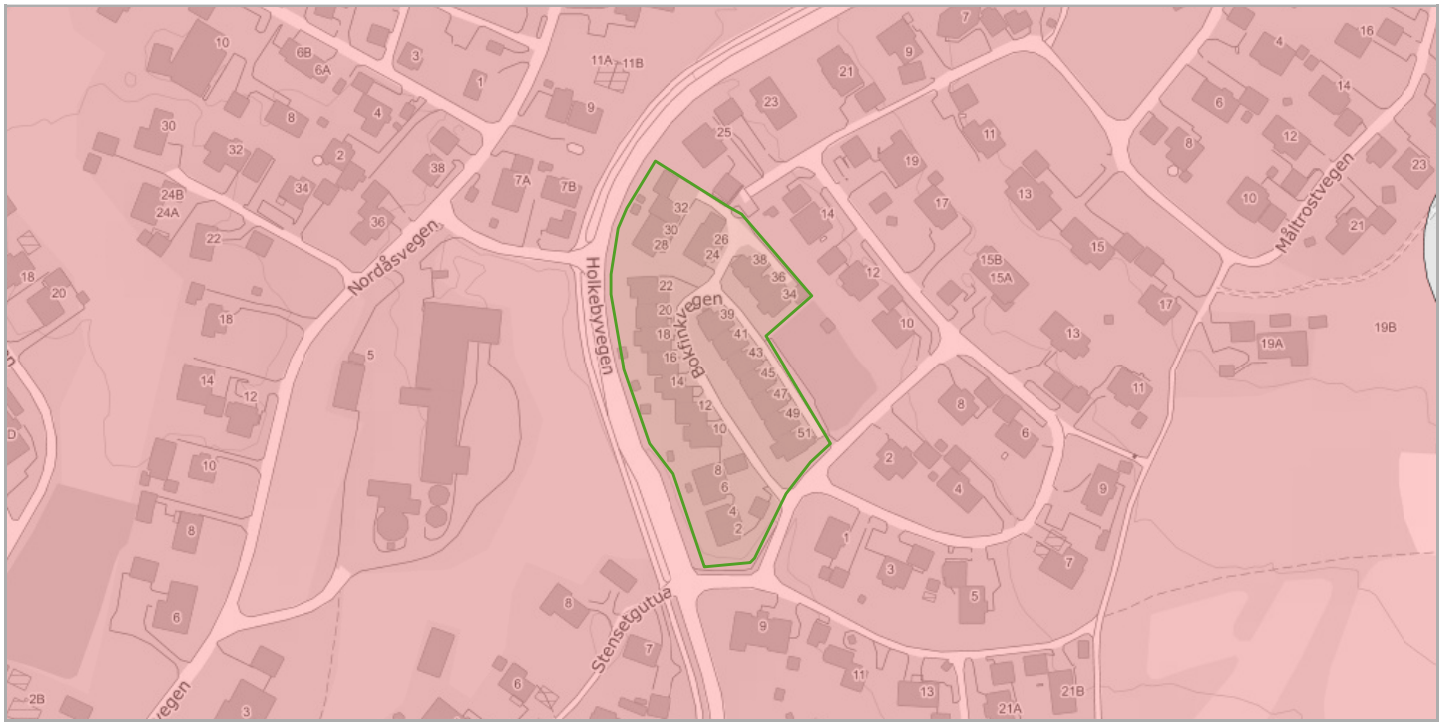
Datasettet viser godkjente tiltak etter Plan - og bygningsloven.

Tegnforklaring

FKB Tiltak flate
FKB Tiltak linje

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	21.05.2019



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling. Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

Tegnforklaring

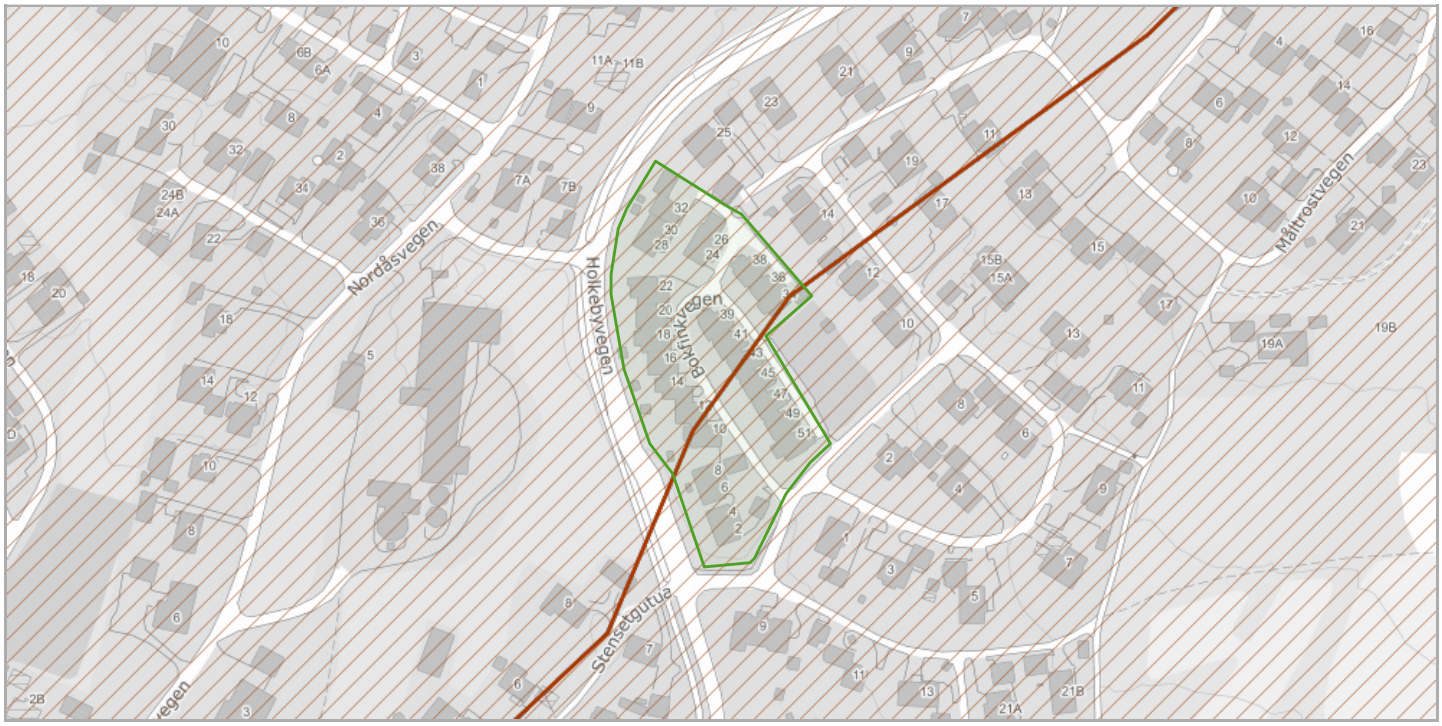
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0681	Maura	3648	2.13820389089

Samlet plan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.06.2019



Om datasettet

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

Tegnforklaring

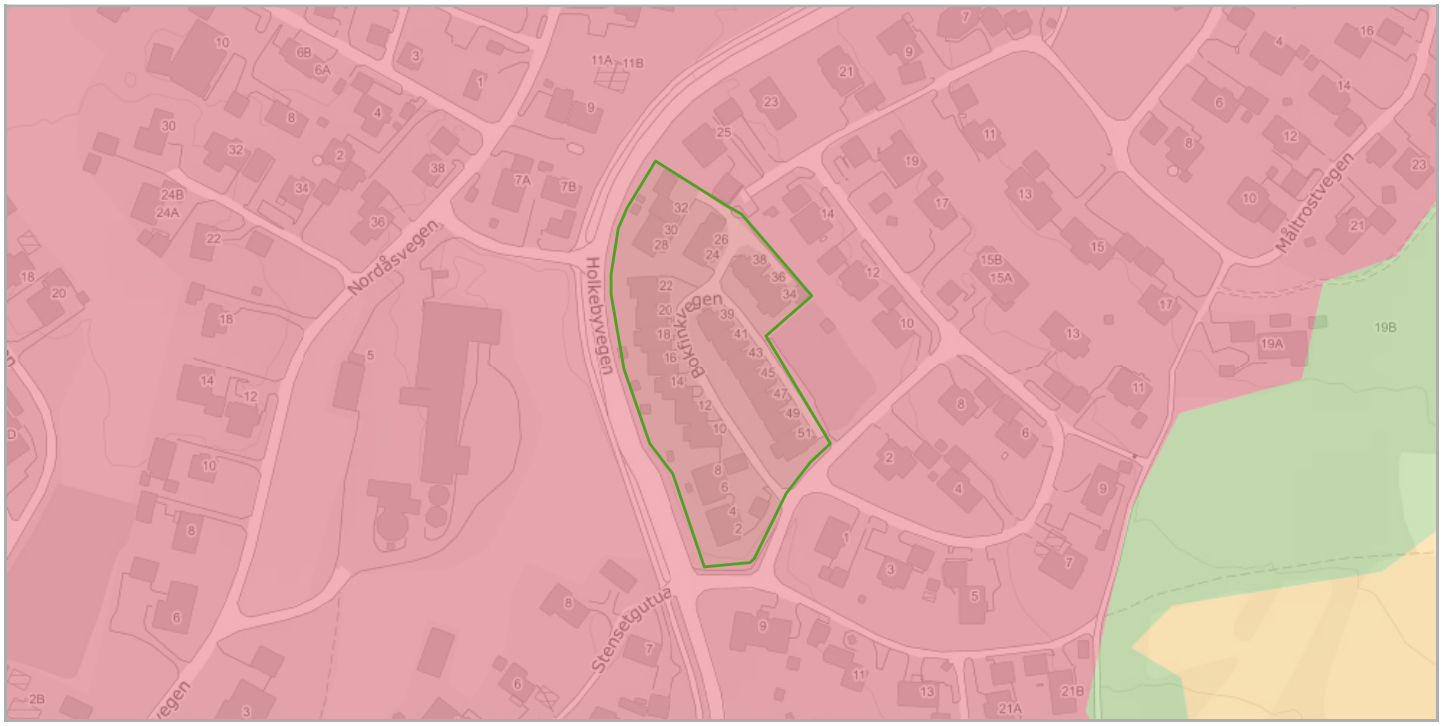
Delfelt
Delfelt
Magasin
Magasin
Dam
Dam
Dam N250
Dam N250
Vannvei
Vannvei
Inntakspunkt
Inntakspunkt
Utløpspunkt
Utløpspunkt
Vannkraftverk
Vannkraftverk
Ikke utbygd magasin
Ikke utbygd magasin
Ikke utbygd vannvei
Ikke utbygd vannvei
Ikke utbygd dam
Ikke utbygd dam
Ikke utbygd vannkraftverk
Ikke utbygd vannkraftverk
Ikke utbygd inntakspunkt
Ikke utbygd inntakspunkt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss
HURDALSJØEN	Bøhnsdalen

AR50 - Arealtyper

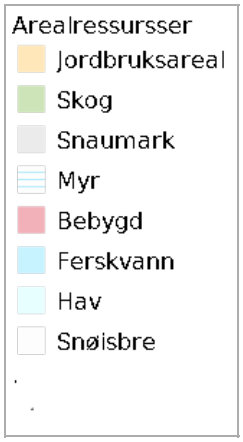
Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Versjon	30.05.2019



Om datasettet

Kartlag i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealessurser i målestokk 1:50 000 tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000. Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE. AR50 fremstilt ved en generalisering av AR5 under tregrensa, og tolking av satellittbilder over tregrensa. I tillegg har det vært benyttet N50 der vi verken har hatt AR5 eller satellittbilder. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Areal i kvadratmeter er oppført som egenskap AREA_C. Datasettet oppdateres en gang i året med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Data lastes ned kommunevis.

Tegnforklaring

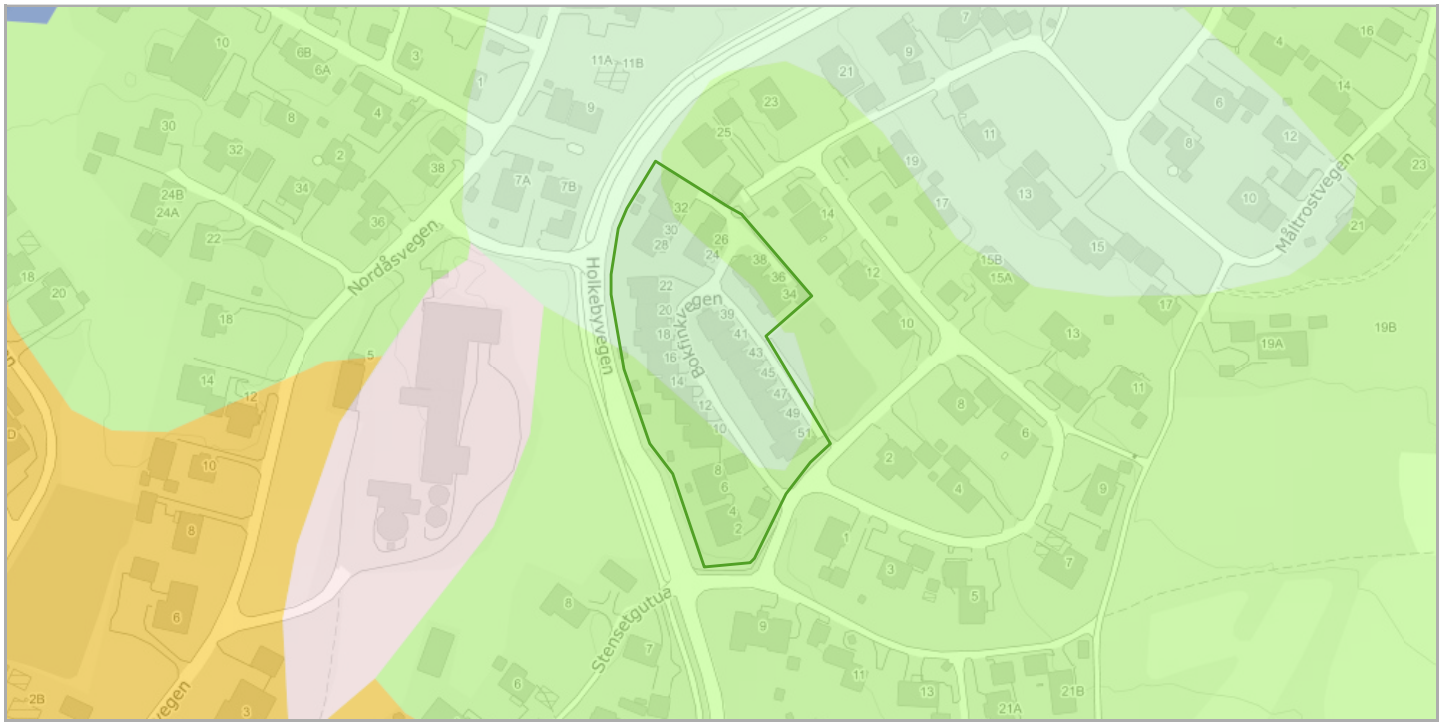


Objekter

Arealtype
Bebygd og samferdsel

Løsmasser N50/N250

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	08.02.2019



Om datasettet

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

Tegnforklaring

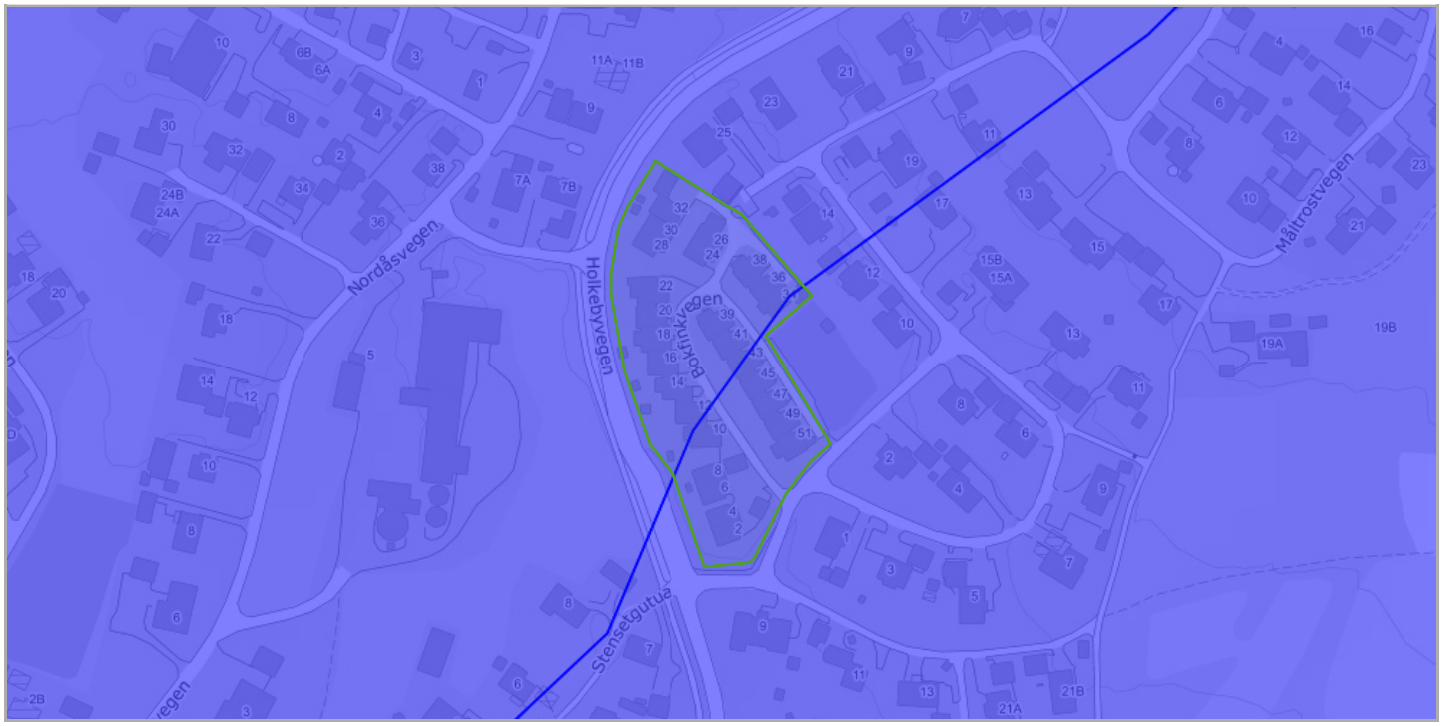
Løsmasser N50/N250
- Tykk morene
- Tynn morene
- Randmorene
- Breelvavsetning
- Bresjø-innsjøavsetning
- Hav og fjordavsetning, tykt dekke
- Marin strandavsetning
- Hav og fjordavsetning, tynt dekke
- Elveavsetning
- Vindavsetning
- Forvitringsmateriale
- Skredmateriale
- Steinbreavsetning
- Torv og myr
- Humusdekke-tynt torvdekke over berggrunn
- Bart fjell med tynt torvdekke
- Fyllmasse

Objekter

Løsmassetype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Morenemateriale, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen	Lite egnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene
Morenemateriale, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Middels egnet	Begrenset grunnvannspotensial

Verneplan for vassdrag

Kilde	NVE	Versjon	14.06.2019



Om datasettet

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

Tegnforklaring

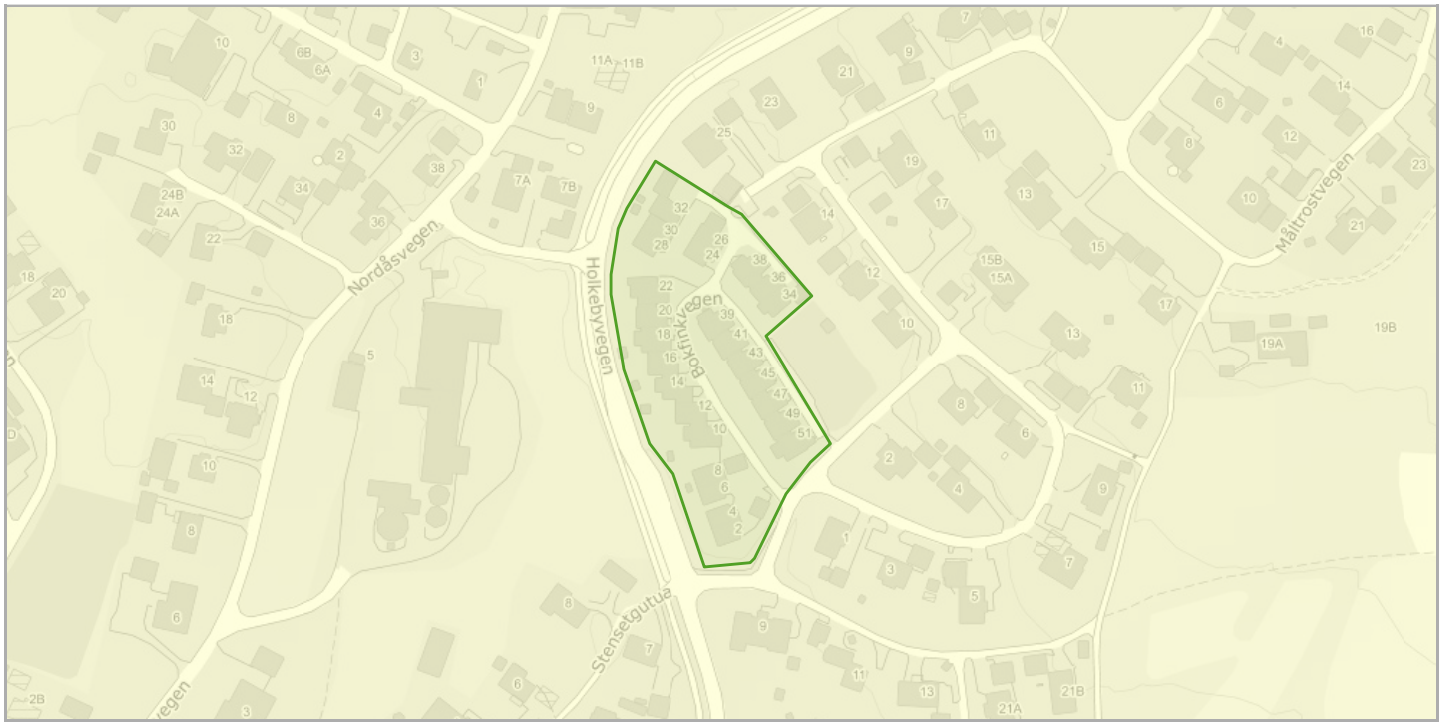
Verneplan for vassdrag
Verneplan for vassdrag

Objekter

Navn
Hurdalsvassdragene
Leira

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	08.02.2019



Om datasettet

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

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
- Usikker
- Moderat til lav
- Høy
- Særlig høy

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Basiskart

Nannestad kommune

Eiendom: 130/95

Adresse: Bokfinkvegen 2

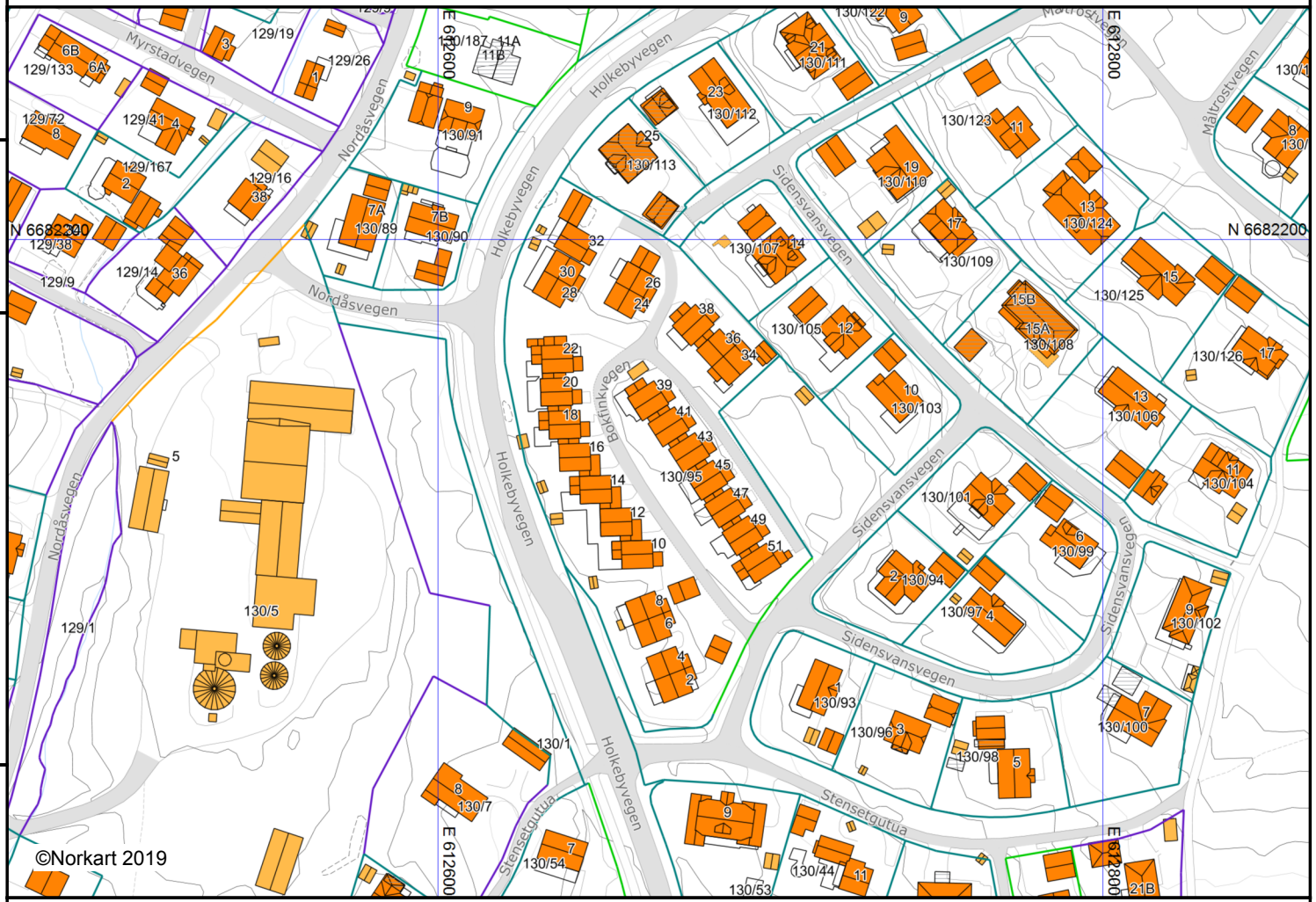
Utskriftsdato: 25.06.2019

Målestokk: 1:2000

- Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
- Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
- Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
- Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
- Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
- Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
- Hjelpelinje veikant
- Eiendomsgr. omtvistet
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje fiktiv

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget
2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig
3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen

Nannestad kommune

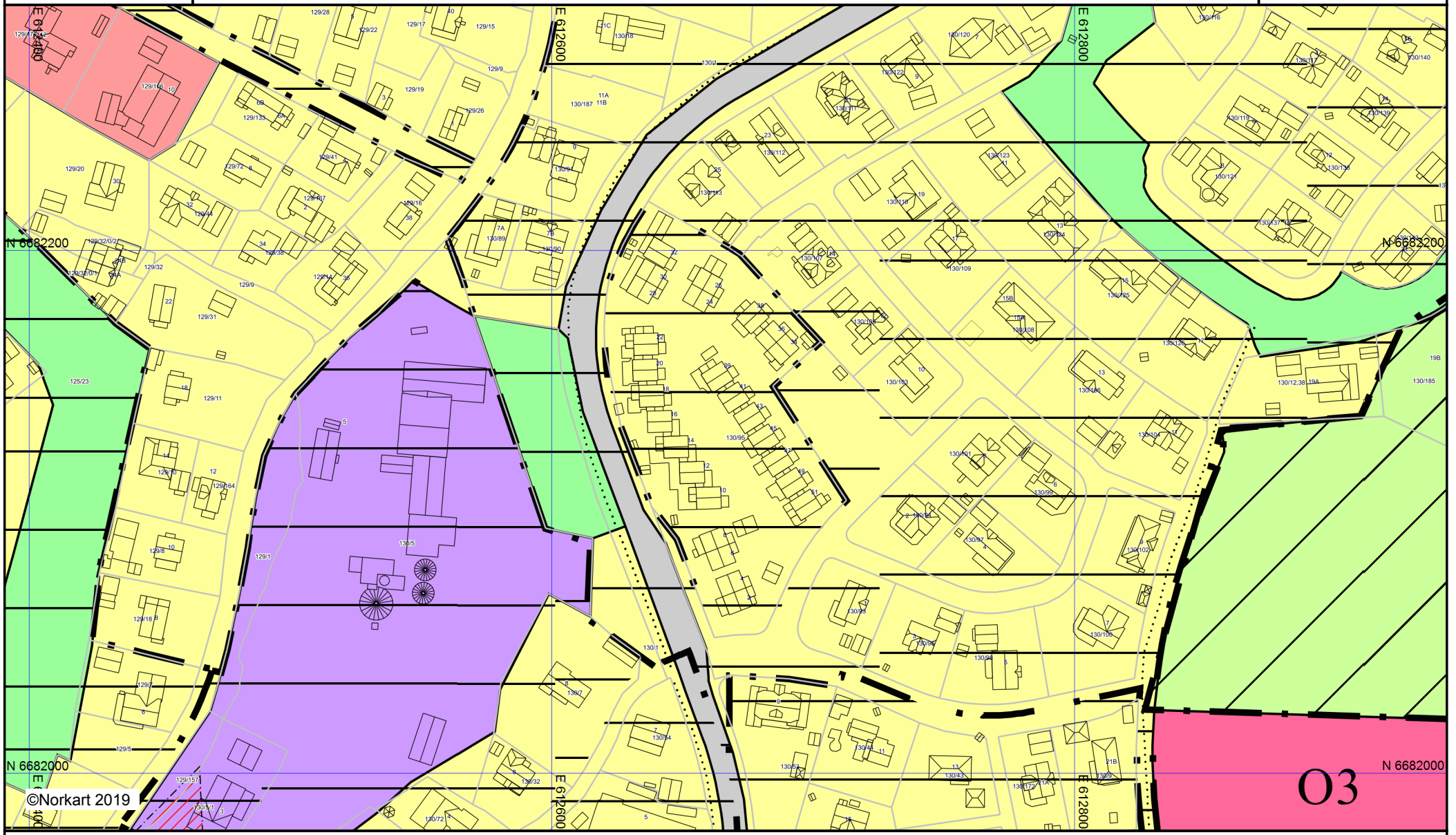
Kommuneplankart

Eiendom: 130/95
Adresse: Bokfinkvegen 2

Utskriftsdato: 25.06.2019
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



1) Det tas forbehold om feil i kartgrunnlaget. 2) Ved utskrift fra PDF-fil kan målestokken bli unøyaktig. 3) Kommuneplanen er laget for små målestokker og kan være unøyaktig hvis man zoomer mye inn i planen.

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL

- Faresone grense
- Faresone grense
- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink
- Støysonegrense
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Angitthensynsone - Bevaring kulturm
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan sk
- Boligbebyggelse - nåværende
- Boligbebyggelse - fremtidig
- Sentrumsformål - nåværende
- Sentrumsformål - fremtidig
- Tjenesteyting - nåværende
- Tjenesteyting- fremtidig
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - fremtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Veg - nåværende
- Grønnstruktur - nåværende
- Grønnstruktur - fremtidig
- Friområde - fremtidig
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
- Kraftledning

Felles for kommuneplan PBL 1985 og

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - nåværende
- Gang-/sykkelveg - framtidig
- Abc Påskrift områdenavn
- Abc Påskrift arealformål/arealbruk

Boligkjøperforsikring

Advokathjelp for boligeiere

Hvis du får problemer ved boligkjøpet, trenger du ikke bekymre deg.
Vi hjelper deg å vurdere om du har en sak mot selger og hans forsikringsselskap.

Når det er sannsynlig at du har et krav etter avhendingsloven, dekker **HELP** all nødvendig advokathjelp for å få løst saken.

Med **Boligkjøperforsikring PLUSS** får du i tillegg nødvendig advokathjelp på de viktigste rettsområdene du kan støte på som boligeier.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Trygghet ved boligkjøp

- Fullverdig advokathjelp ved kjøp av ferdig oppført bolig
- Advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig
- Dekker motpartens omkostninger forutsatt at HELP utpeker advokaten Dette gir sterk forhandlingsposisjon
- Omfatter også fagkyndigutgifter inntil kr 30 000 etter avtale
- Boligselgerforsikring er selgers forsikring, boligkjøperforsikring er kjøpers motvekt
- 5 års varighet
- Følg saken din på Min side

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 4 100**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 7 100**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 11 100**

BOLIGKJØPERFORSIKRING **PLUSS**

Samme dekning som boligkjøper-forsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet

- Samboeravtale/ektepakt
- Arv
- Håndverkertjenester og utleie
- Kjøp av kjøretøy og løsøre
- Naboforhold
- Tomtefeste, veiretter og andre rettigheter over fast eiendom
- Plan- og bygningsrett
- Skatterettslige spørsmål og vedtak rundt oppussing, utleie og eiendomsskatt
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side
- Fornyes årlig

Borettslagsbolig og aksjeleilighet	**Kr 6 900**
Selveierleilighet og rekkehus	**Kr 9 900**
Ene-/tomannsbolig, fritidsbolig og tomt	**Kr 13 900**



Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktssignering. Forsikringen betales sammen med boligkjøpet. Tilleggs-dekningen på kr 2 800 fornyes årlig ved faktura direkte fra HELP Forsikring. Propr AS mottar kr 1 400/2 100/3 100 i kostnads-godtgjørelse for formidling av forsikringen. Egenandel kr 4 000 påløper i tvistesaker. Vi tar forbehold om prisendringer. Dersom premien ikke er innbetalt ved overtagelse, vil avtalen bli kansellert. Boligkjøperforsikring kan ikke tegnes ved kjøp i næringsvirksomhet. **For komplette vilkår se help.no**