



KONGLEVEGEN

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Kommunale opplysninger

Leveranse beskrivelse

Utkast til vedtekter

Tinglyst dok. Bestemmelse om gjerde

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning



KOMMUNALE OPPLYSNINGER



Nesbyen kommune

HALLINGDAL EIENDOMSMEGLING AS
Alfarvegen 126
3540 NESBYEN

Deres ref	Vår ref	Dato
96-23-9004	2023/558-3	09.08.2024

77/53, Konglevegen - eiendomsoppgave - oppdatert

Hjemmelshaver: Holm Bygg og Maskin AS

Viser til Deres henvendelse innkommet til oss den 07.08.24

Eiendommens areal: 2.125,6 m²

Reguleringsforhold:

Eiendom gbnr 77/53 er regulert av kommunedelplan for Nesbyen vedtatt 13.08.15 med planident 00201201. Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse med tilhørende bestemmelser. Det pågår ikke nytt reguleringsarbeid som innbefatter aktuelle eiendom, men det er søkt dispensasjon for å bygge leilighetsbygg på eiendommen. Deler av eiendommen inngår i byggeforbudssone mot jernbane.

Eiendommen tilknyttes offentlig vann og avløp.

Eiendommen ligger til privat veg.

Søknad om midlertidig brukstillatelse for Konglevegen 2 C – F er innkommet 12.08.24, men ikke behandlet pr. i dag.

Følgende vedlegges:

Kartutsnitt 1:500, 1:5000 og 1:20000

Matrikkelbrev snr. 1-6

Seksjoneringstegninger og utkast til vedtekter

Søknad om rammetillatelse m/vedtak og tegninger

Søknad om igangsettingstillatelse for deler av tiltaket m/ vedtak

Søknad om igangsettingstillatelse for hele tiltaket m/ vedtak

Søknad om endring av tillatelse m/ situasjonskart

Vedtak dispensasjon

Kommunale avgifter for 2024 (pr. enhet):

Eiendomsskatt (må takseres):

Renovasjon bolig: kr 4.242,40 + mva

Vannavgift, abonnementsgebyr: vektet etter forbruk, inntil 200m³ kr 2.676,00 + mvaVannavgift, forbruksgebyr: kr 27,98 pr. m³ + mvaKloakkavgift, abonnementsgebyr: vektet etter forbruk, inntil 200m³ kr 1.916,80 + mvaKloakkavgift, forbruksgebyr: kr 22,07 pr. m³ + mva (bolig)

Eventuell tank for oppbevaring av brannfarlig vare er eierens ansvar.

Nesbyen kommune gjør videre oppmerksom på at radongass fra grunnen kan være et problem i kommunen. For alle nye boliger blir det anbefalt å legge til rette for å hindre radongass fra grunnen å trenge inn i boligen. Det foreligger en god del radonmålinger i bygg i kommunen. Kommunen kan ikke opplyse om enkeltresultater, men gi en generell orientering om det kan påregnes slike problemer. Der det er målt radon i eksisterende bygg vil det kun være eier av bygget som kan opplyse om slike forhold.

Opplysninger er gitt etter de dokumenter som pr. dags dato finnes i våre arkiver med direktebetydning for eiendommen og gir ingen garanti med hensyn til fremtidige planer/reguleringer. (Gebyr på kr. 3.200,- blir ikke ettersendt)

Med hilsen

Janne Solbakken
Sekretær

Elektronisk godkjent uten signatur

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3322 - NESBYEN
Utskriftsdato/klokkeslett: 05.07.2024 kl. 08:12
Gårdsnummer: 77
Produsert av: Jan Børre Øien
Bruksnummer: 53
Attestert av: Nesbyen kommune
Festenummer:
Seksjonsnummer: 1

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenseinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 03.07.2024
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 6 i matrikkelenhet 77 / 53
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		943470324	Trollhyttene AS		Rukkedalen
					3540 NESBYEN
					Andel
					1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Seksjonering
Seksjonering

Tinglyst

01.07.2024
Esak 24/726

05.07.2024

JanBOien 01.07.2024

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	3322 - 77/53	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/1	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/2	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/3	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/4	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/5	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/6	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 301 209 136
Løpenr: 6
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6715099 Øst: 506579
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 336 Ant. boliger: 6 Datoer: 02.06.2023
Bruksareal bolig: 600 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse:
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off. Igangsettingstillatelse: 29.06.2023
Bruksareal totalt: 600 vannverk Tatt i bruk:
Bruttoareal bolig: 672 Avløp: Offentlig Midlertidig brukstillatelse:
Bruttoareal annet: 0 kloakk Ferdigattest:
Bruttoareal totalt: 672 Har heis: Nei
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	300	0	300	336	0	336	0	0
H01	6	300	0	300	336	0	336	0	0

Bruksenheter

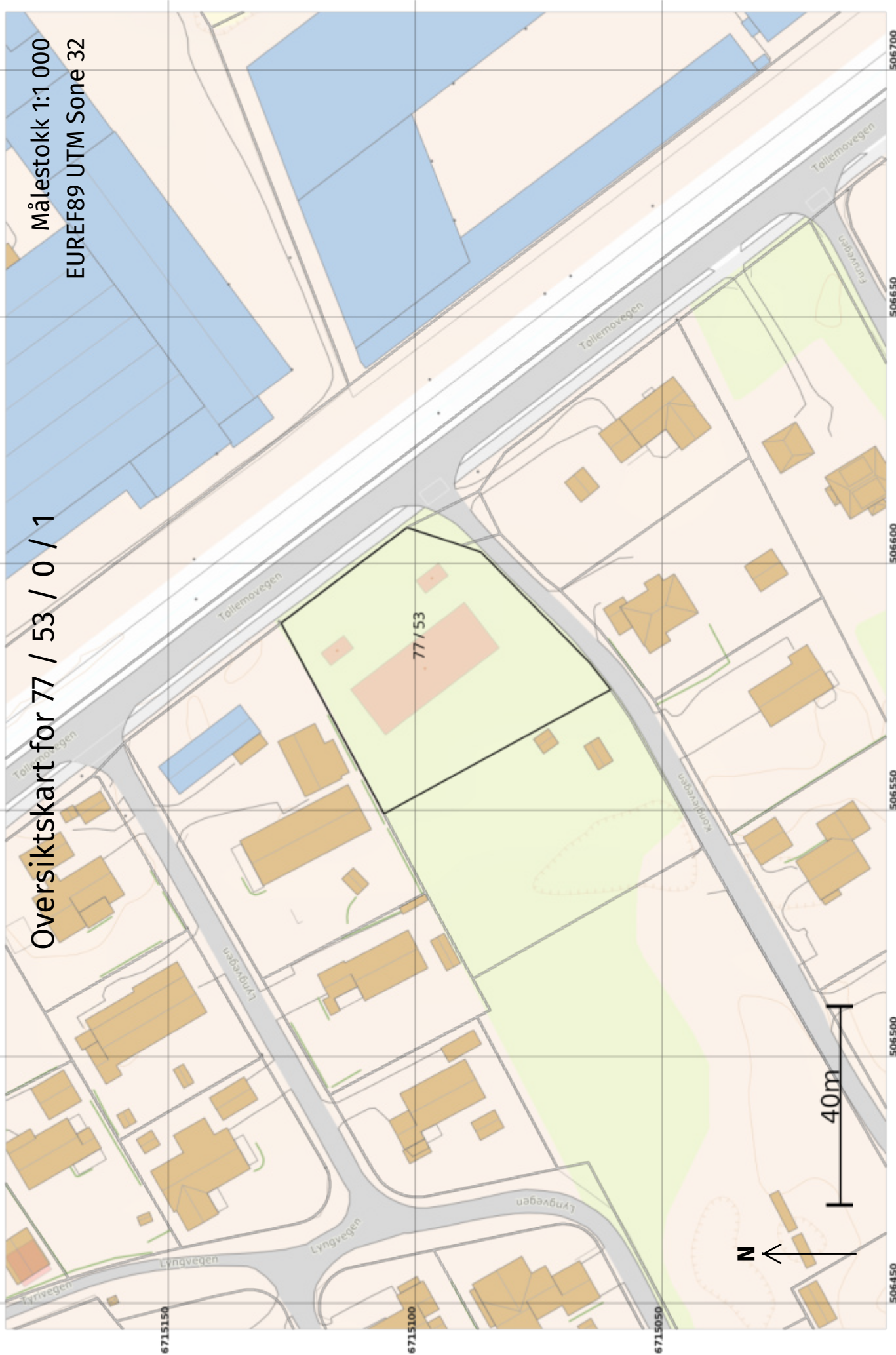
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1025 Konglevegen 2 A	H0101	Bolig	100	4	Kjøkken	2	2	77/53/0/1

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	943470324	Trollhyttene AS	Rukkedaalen	3540 NESBYEN

Oversiktskart for 77 / 53 / 0 / 1

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3322 - NESBYEN
Utskriftsdato/klokkeslett: 05.07.2024 kl. 08:13
Gårdsnummer: 77
Produsert av: Jan Børre Øien
Bruksnummer: 53
Attestert av: Nesbyen kommune
Festenummer:
Seksjonsnummer: 2

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenseinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 03.07.2024
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 6 i matrikkelenhet 77 / 53
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		943470324	Trollhyttene AS		Rukkedalen
					3540 NESBYEN
					Andel
					1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Seksjonering
Seksjonering

01.07.2024
Esak 24/726

Tinglyst

Rolle	Matrikkelenhet	Endret dato
Etablert/Endret	3322 - 77/53	05.07.2024
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/1	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/2	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/3	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/4	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/5	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/6	

JanBOien 01.07.2024

Arealendring

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	301 209 136	Bebygd areal:	336	Ant. boliger:	6	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	600	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	02.06.2023
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	29.06.2023
	Nord: 6715099 Øst: 506579	Bruksareal totalt:	600	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	672	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Rekkehus	Bruttoareal annet:	0			Ferdiggattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	672				
Bygningsstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer	Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
	H02	0	300	0	300	336	0	336	0	0
	H01	6	300	0	300	336	0	336	0	0

Bruksenheter

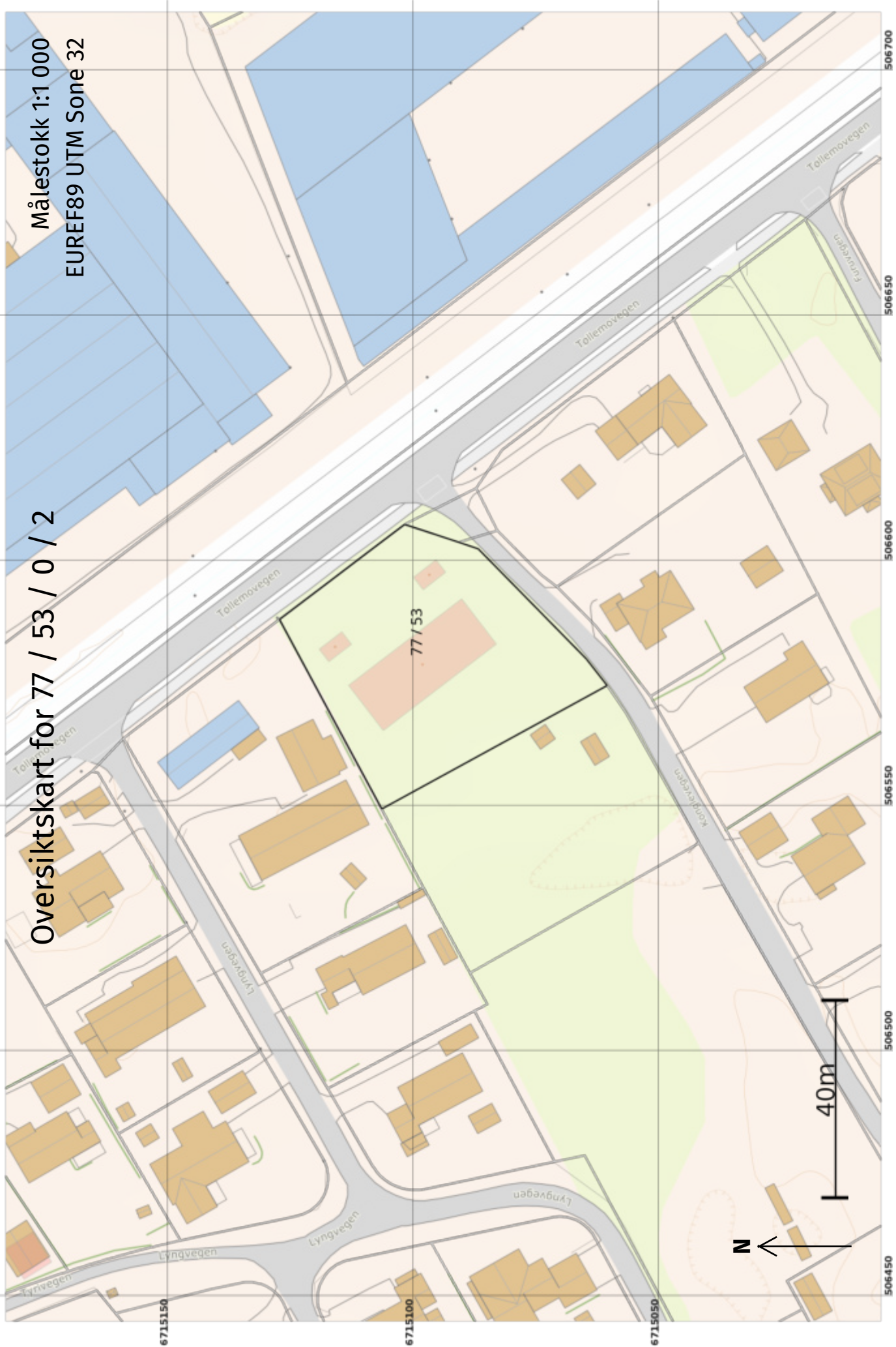
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1025 Konglevegen 2 B	H0101	Bolig	100	4	Kjøkken	2	2	77/53/0/2

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	943470324	Trollhyttene AS	Rukkedalen	3540 NESBYEN

Oversiktskart for 77 / 53 / 0 / 2

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3322 - NESBYEN
Utskriftsdato/klokkeslett: 05.07.2024 kl. 08:14
Gårdsnummer: 77
Produsert av: Jan Børre Øien
Bruksnummer: 53
Attestert av: Nesbyen kommune
Festenummer:
Seksjonsnummer: 3

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenseinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 03.07.2024
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 6 i matrikkelenhet 77 / 53
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		943470324	Trollhyttene AS		Rukkedalen
					3540 NESBYEN
					Andel
					1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Seksjonering
Seksjonering

01.07.2024
Esak 24/726

Tinglyst

Rolle	Matrikkelenhet	Endret dato
Etablert/Endret	3322 - 77/53	05.07.2024
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/1	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/2	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/3	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/4	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/5	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/6	

JanBOien 01.07.2024

Arealendring

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 301 209 136
Løpnr: 6
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6715099 Øst: 506579
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 336 Ant. boliger: 6
Bruksareal bolig: 600 Ant. etasjer: 2
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
Bruksareal totalt: 600 vannverk
Bruttoareal bolig: 672 Avløp: Offentlig
Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal totalt: 672
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse: 02.06.2023
Igangsettingstillatelse: 29.06.2023
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdiggattest:

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	300	0	300	336	0	336	0	0
H01	6	300	0	300	336	0	336	0	0

Bruksenheter

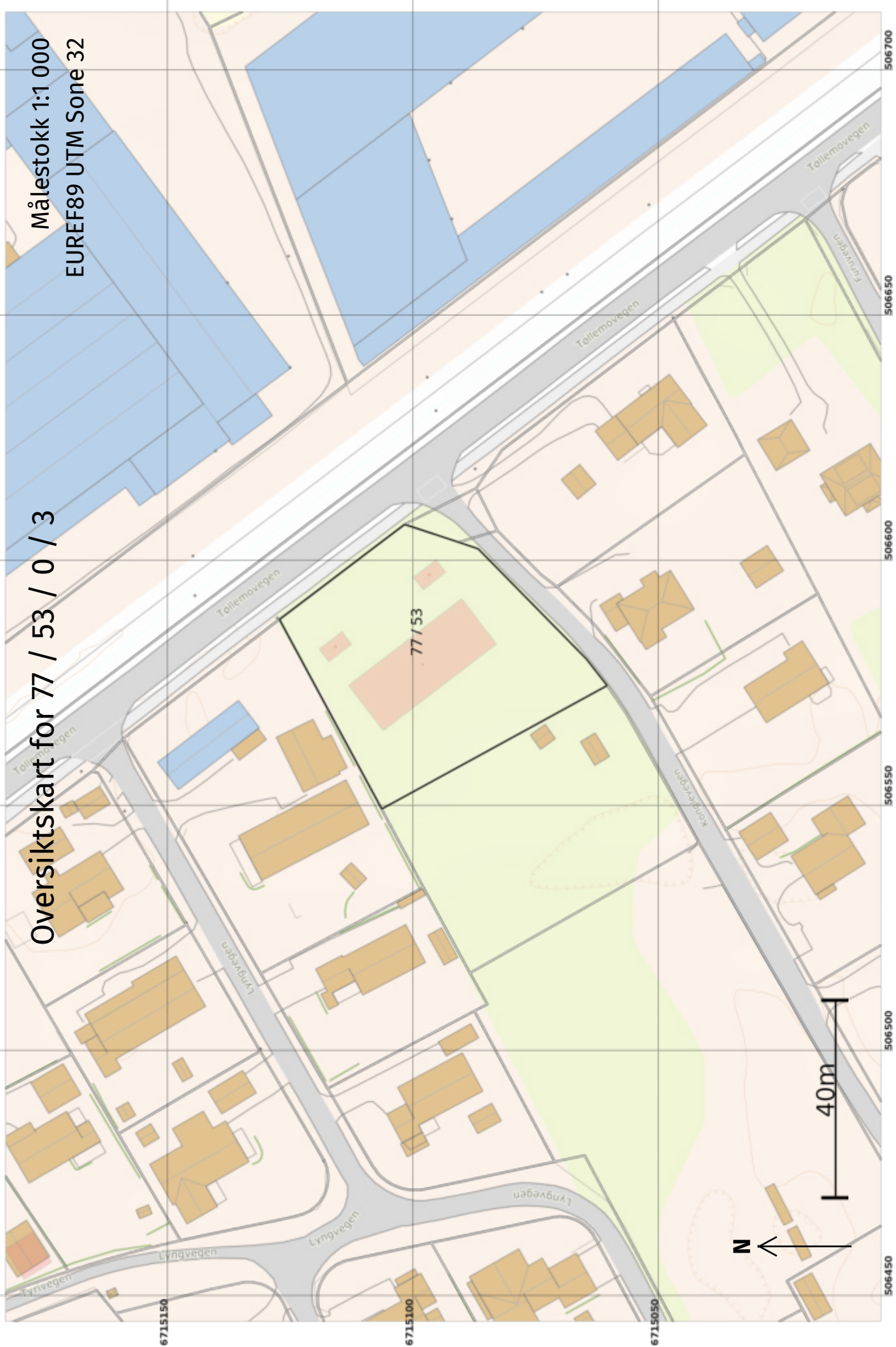
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1025 Konglevegen 2 C	H0101	Bolig	100	4	Kjøkken	2	2	77/53/0/3

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	943470324	Trollhyttene AS	Rukkedal	3540 NESBYEN

Oversiktskart for 77 / 53 / 0 / 3

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3322 - NESBYEN

Gårdsnummer: 77

Bruksnummer: 53

Festenummer:

Seksjonsnummer: 4

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.07.2024 kl. 08:14

Produsert av: Jan Børre Øien

Attestert av: Nesbyen kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenseinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 03.07.2024
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 6 i matrikkelenhet 77 / 53
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		943470324	Trollhyttene AS		Rukkedalen
					3540 NESBYEN
					Andel
					1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Seksjonering	01.07.2024	Tinglyst	05.07.2024	JanBOien	01.07.2024
--------------	------------	----------	------------	----------	------------

Seksjonering	Esak 24/726	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
--------------	-------------	-------	----------------	--------------	--

Etablert/Endret	3322 - 77/53
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/1
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/2
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/3
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/4
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/5
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/6

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr:	301 209 136	Bebygd areal:	336	Ant. boliger:	6	Datoer	
Løpnr:		Bruksareal bolig:	600	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	02.06.2023
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	29.06.2023
	Nord: 6715099 Øst: 506579	Bruksareal totalt:	600	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	672	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Rekkehus	Bruttoareal annet:	0			Ferdiggattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	672				
Bygningstatus:	Igangsettingstillatelse	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	300	0	300	336	0	336	0	0
H01	6	300	0	300	336	0	336	0	0

Bruksenheter

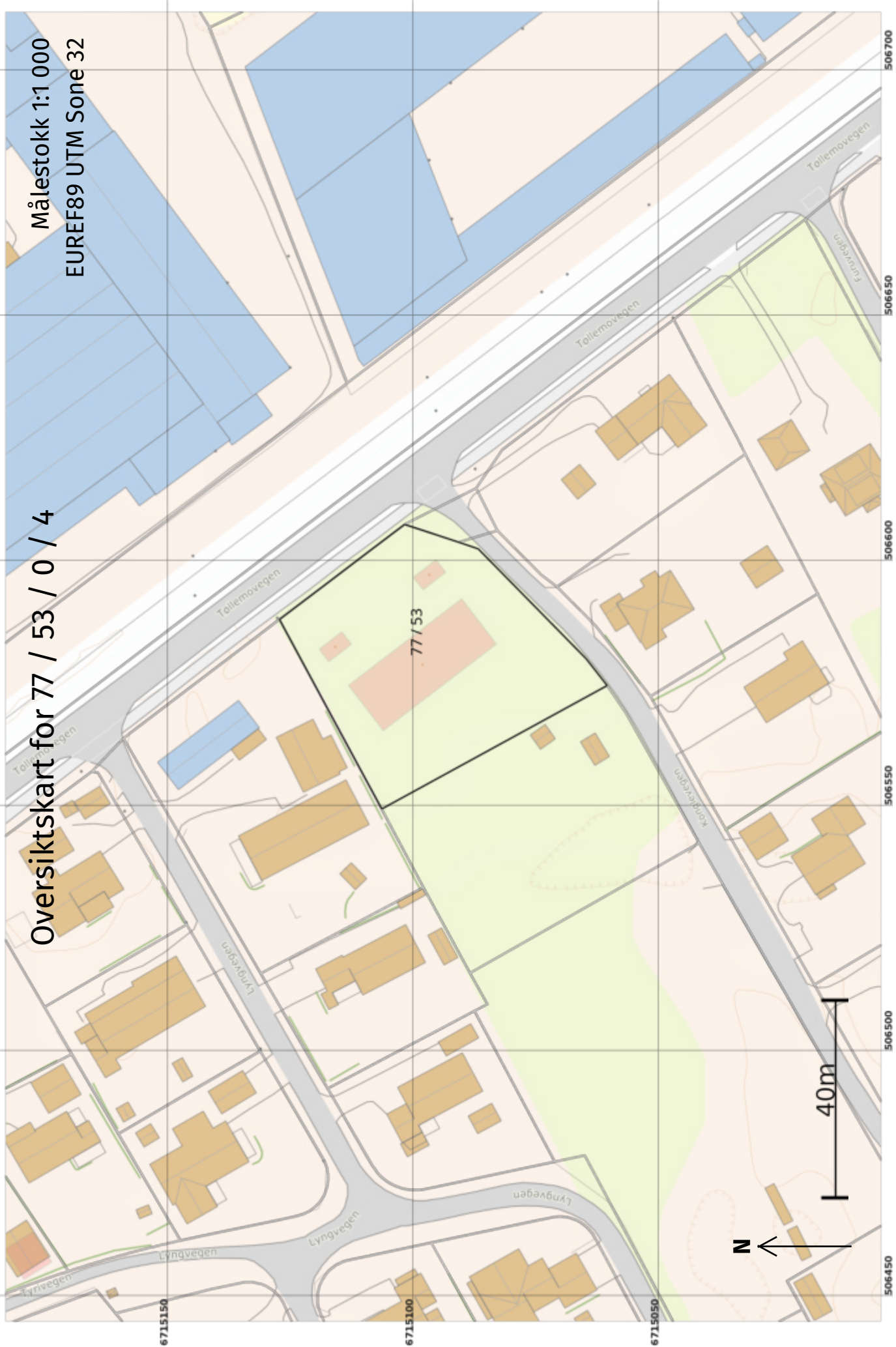
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1025 Konglevegen 2 D	H0101	Bolig	100	4	Kjøkken	2	2	77/53/0/4

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	943470324	Trollhyttene AS		Rukkedalen 3540 NESBYEN

Oversiktskart for 77 / 53 / 0 / 4

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3322 - NESBYEN

Gårdsnummer: 77

Bruksnummer: 53

Festenummer:

Seksjonsnummer: 5

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.07.2024 kl. 08:15

Produsert av: Jan Børre Øien

Attestert av: Nesbyen kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenseinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 03.07.2024
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 6 i matrikkelenhet 77 / 53
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		943470324	Trollhyttene AS		Rukkedalen
					3540 NESBYEN
					Andel
					1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Seksjonering
Seksjonering

01.07.2024
Esak 24/726

Tinglyst

05.07.2024

JanBOien 01.07.2024

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	3322 - 77/53	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/1	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/2	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/3	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/4	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/5	
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/6	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Byggningsnr: 301 209 136
Løpenr: 6
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6715099 Øst: 506579
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 336 Ant. boliger: 6
Bruksareal bolig: 600 Ant. etasjer: 2
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
Bruksareal totalt: 600 vannverk
Bruttoareal bolig: 672 Avløp: Offentlig
Bruttoareal annet: 0 kloakk
Bruttoareal totalt: 672 Har heis: Nei
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Datoer
Rammetillatelse: 02.06.2023
Igangsettingstillatelse: 29.06.2023
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdiggattest:

Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	300	0	300	336	0	336	0	0
H01	6	300	0	300	336	0	336	0	0

Bruksenheter

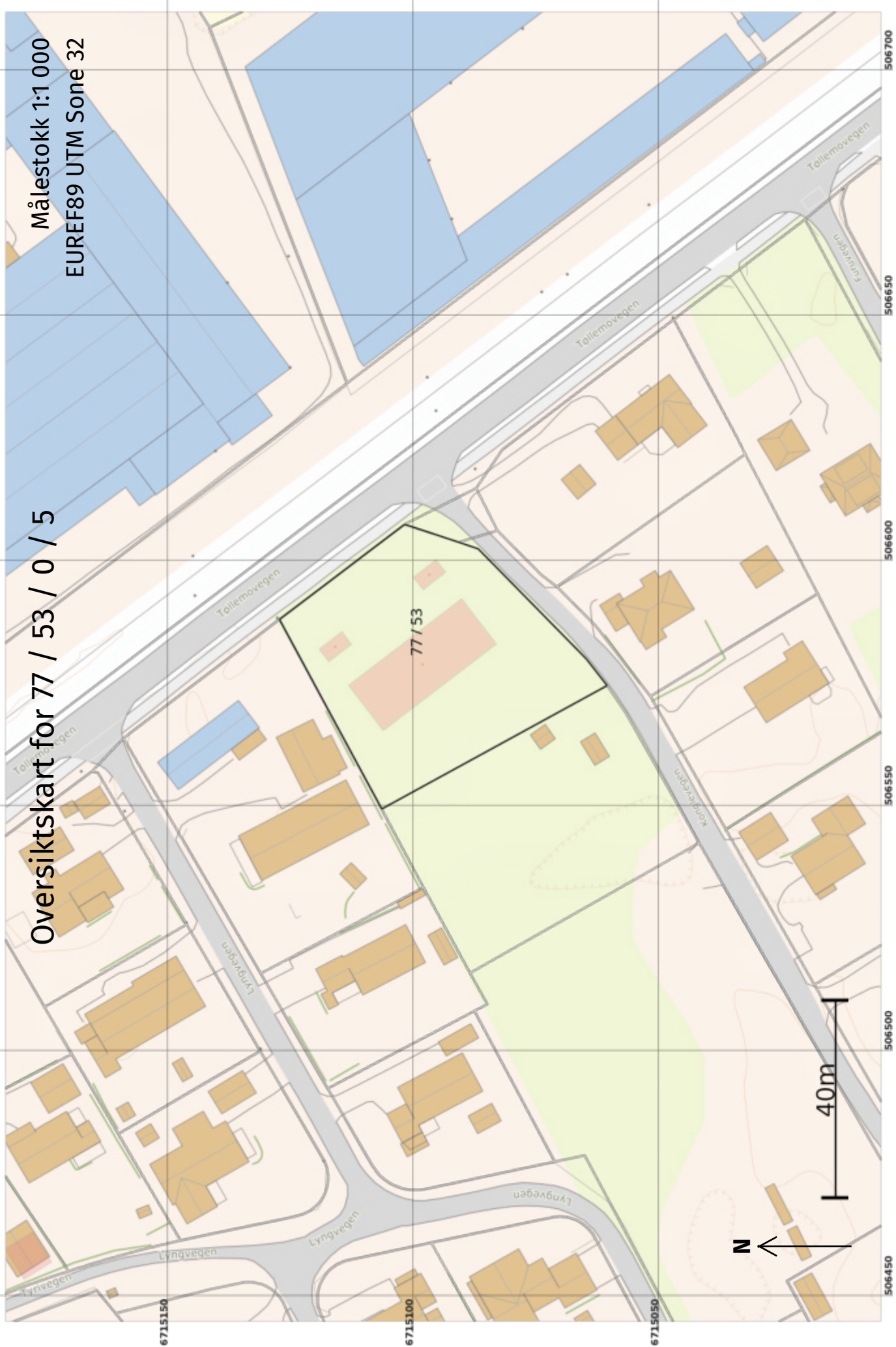
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1025 Konglevegen 2 E	H0101	Bolig	100	4	Kjøkken	2	2	77/53/0/5

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	943470324	Trollhyttene AS	Rukkedal	3540 NESBYEN

Oversiktskart for 77 / 53 / 0 / 5

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3322 - NESBYEN
Gårdsnummer: 77
Bruksnummer: 53
Festenummer:
Seksjonsnummer: 6

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.07.2024 kl. 08:15
Produsert av: Jan Børre Øien
Attestert av: Nesbyen kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenseinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 03.07.2024
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 1 / 6 i matrikkelenhet 77 / 53
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold					
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Hjemmelshaver		943470324	Trollhyttene AS		Rukkedalen
					3540 NESBYEN
					Andel
					1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				

Seksjonering	01.07.2024	Tinglyst	05.07.2024	JanBOien	01.07.2024
--------------	------------	----------	------------	----------	------------

Seksjonering	Esak 24/726	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
--------------	-------------	-------	----------------	--------------	--

Etablert/Endret	3322 - 77/53
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/1
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/2
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/3
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/4
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/5
Etablert/Endret	3322 - 77/53/0/6

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 301 209 136
Løpenr: 6
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6715099 Øst: 506579
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Rekkehus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 336 Ant. boliger: 6
Bruksareal bolig: 600 Ant. etasjer: 2
Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
Bruksareal totalt: 600 vannverk
Bruttoareal bolig: 672 Avløp: Offentlig
Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal totalt: 672
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Rammetillatelse: 02.06.2023
Igangsettingstillatelse: 29.06.2023
Tatt i bruk:
Midlertidig brukstillatelse:
Ferdiggattest:

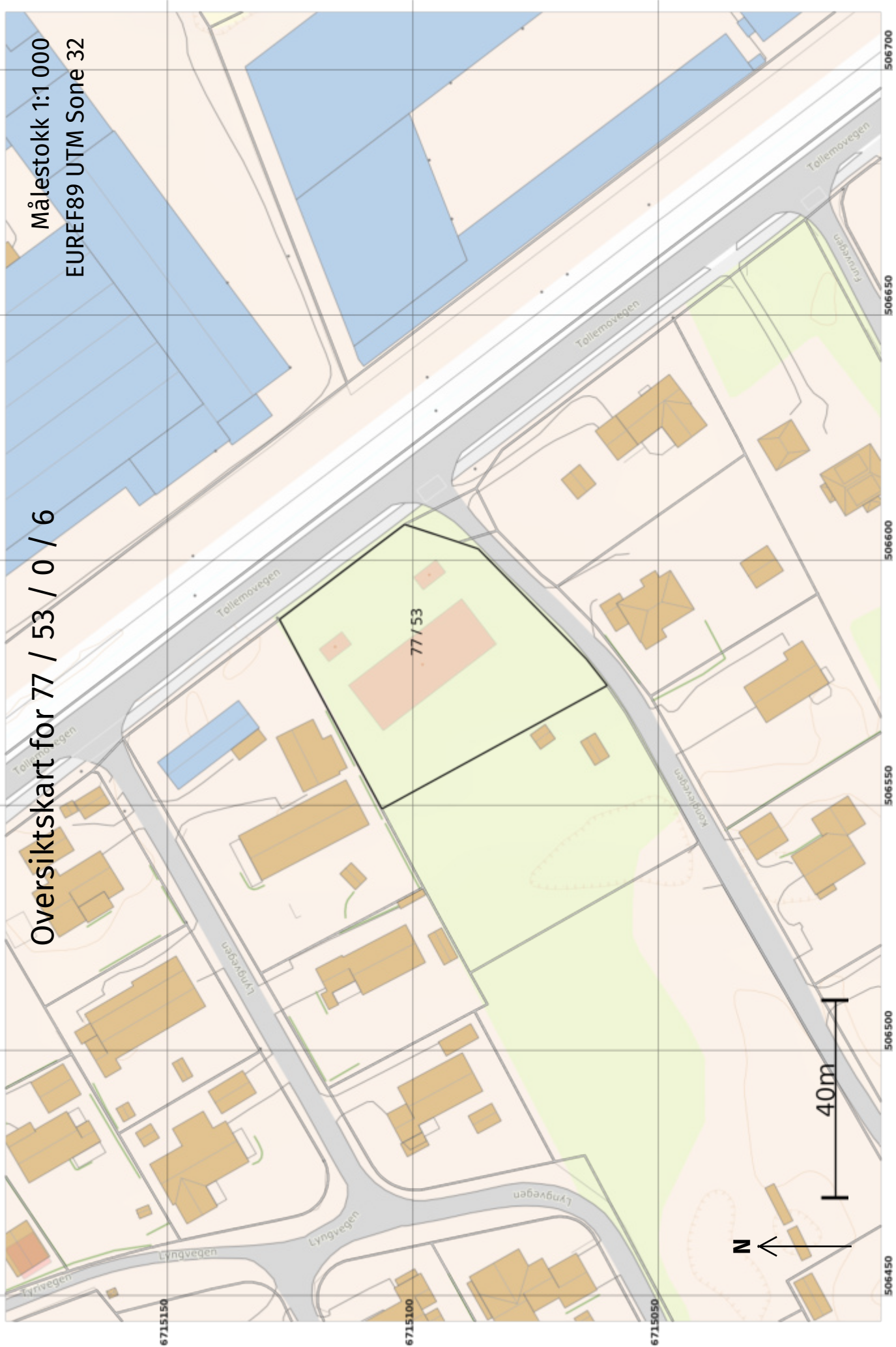
Etasjer	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	300	0	300	336	0	336	0	0
H01	6	300	0	300	336	0	336	0	0

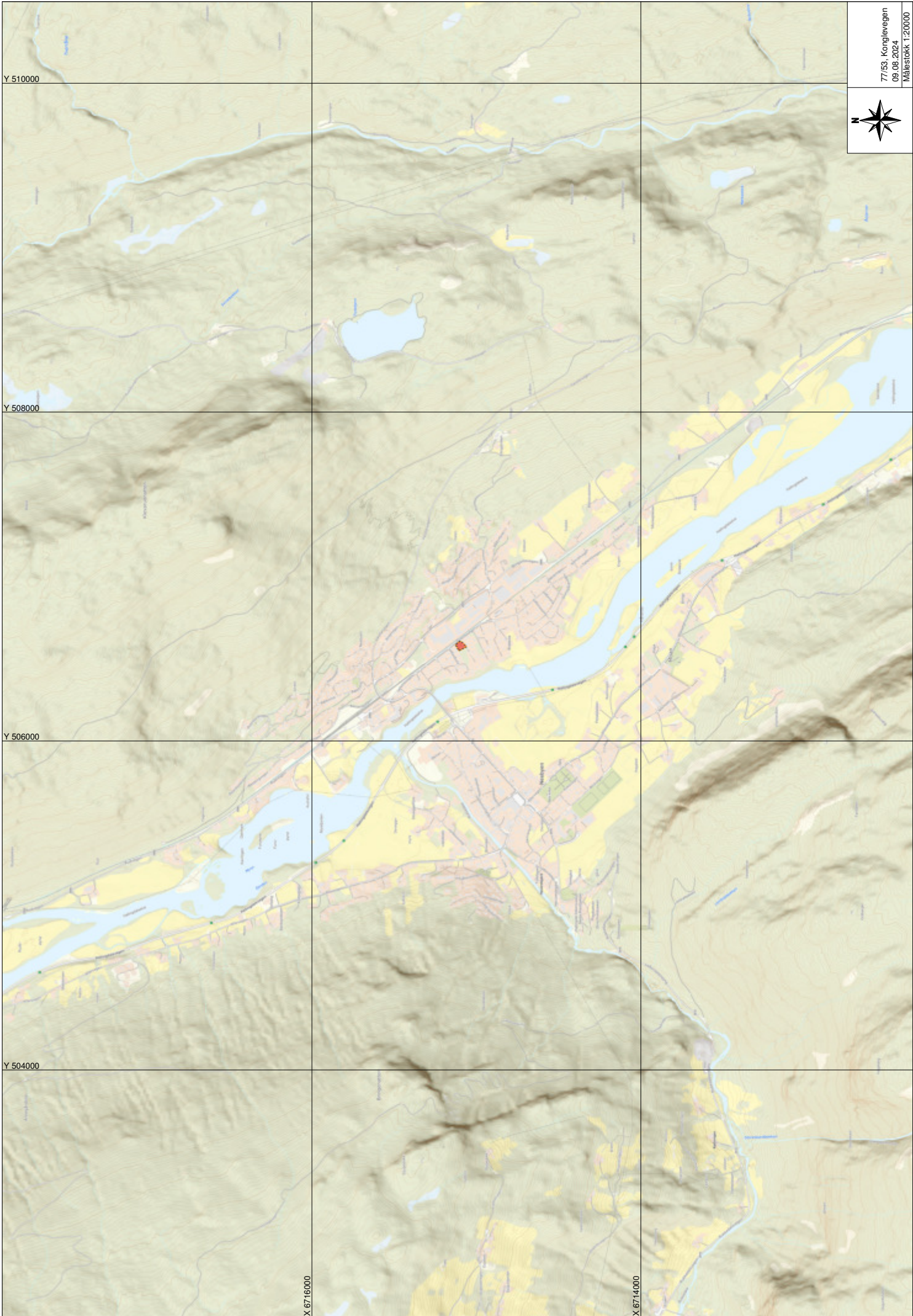
Bruksenheter
Adresse 1025 Konglevegen 2 F Bruksenhetsnummer H0101 Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
100 4 Kjøkken 2 2 77/53/0/6

Kontaktpersoner
Rolle Tiltakshaver Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
943470324 Trollhyttene AS Rukkedalen
3540 NESBYEN

Oversiktskart for 77 / 53 / 0 / 6

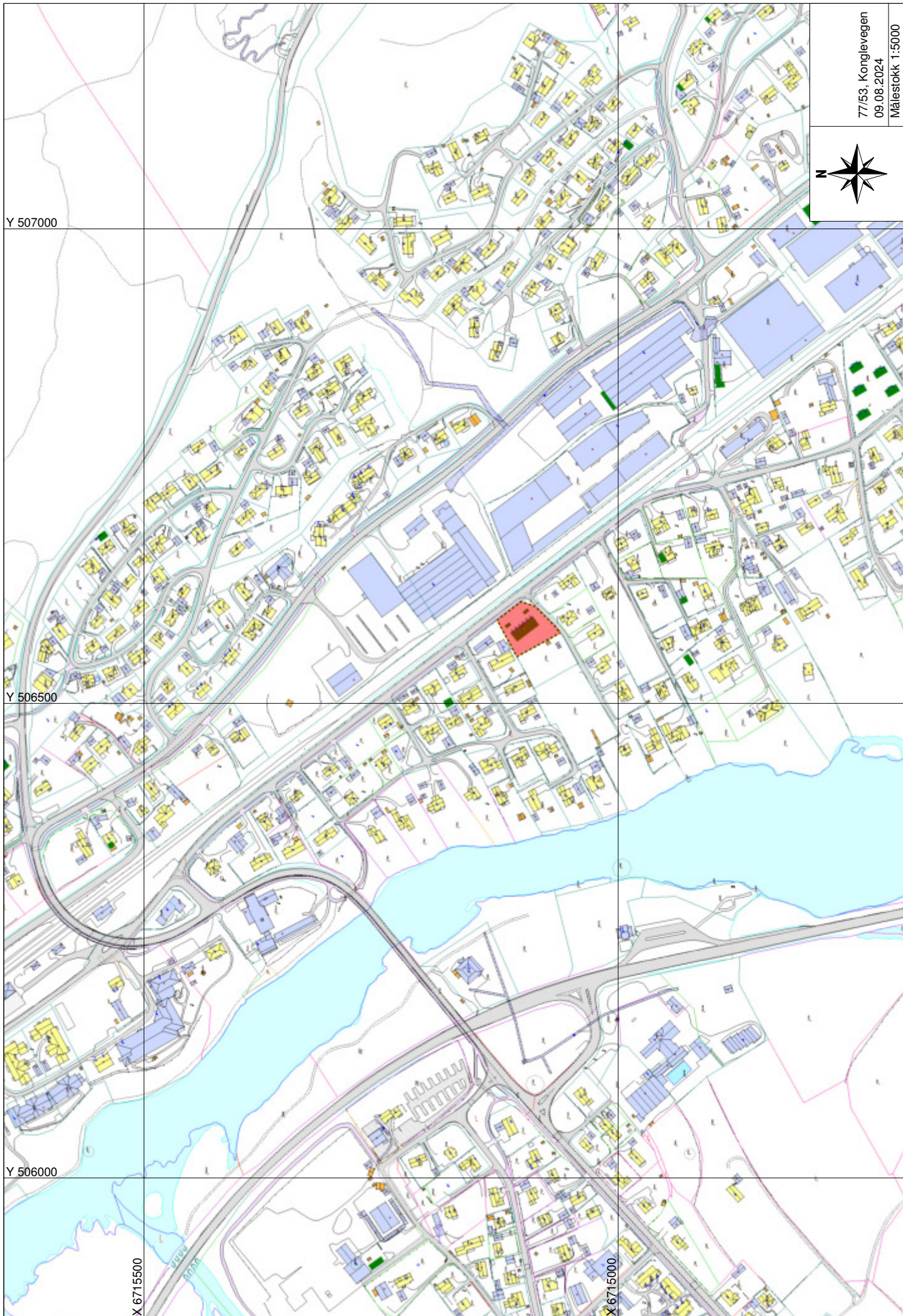
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





77/53, Konglevägen
09.08.2024
Måstasck 1:20000





Y 507000

Y 506500

Y 506000

X 6715500

X 6715000



77/53. Konglevegen
09.08.2024
Målestokk 1:5000

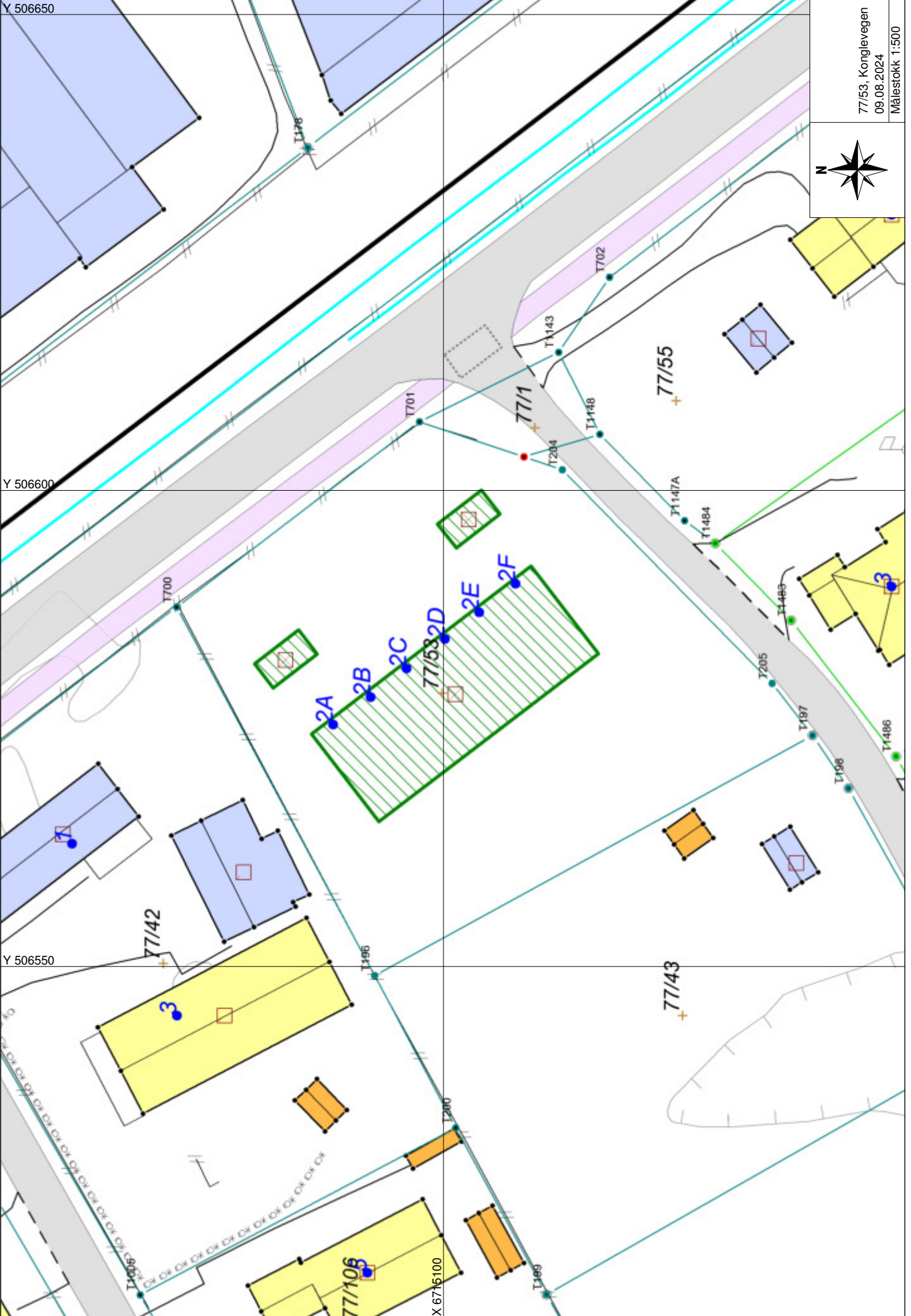
Y 506650

Y 506600

Y 506550

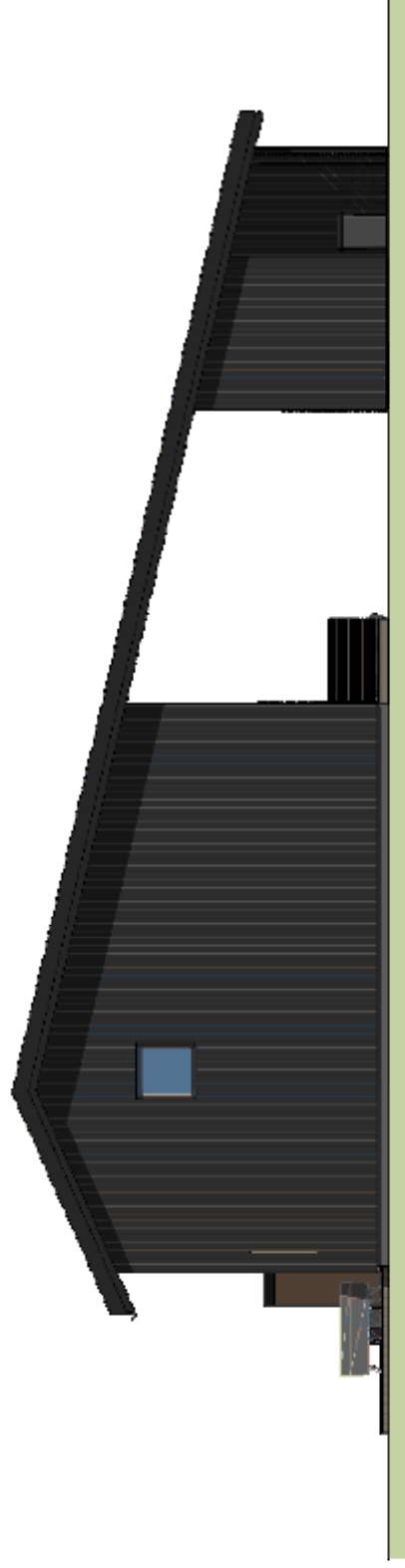
X 6715100

77/53, Kongleveggen
09.08.2024
Målestokk 1:500





Fasade vest
1 : 100



Fasade sør
1 : 100

Rammesøknad Rekkehus Konglevegen

Fasader

Byggherre:

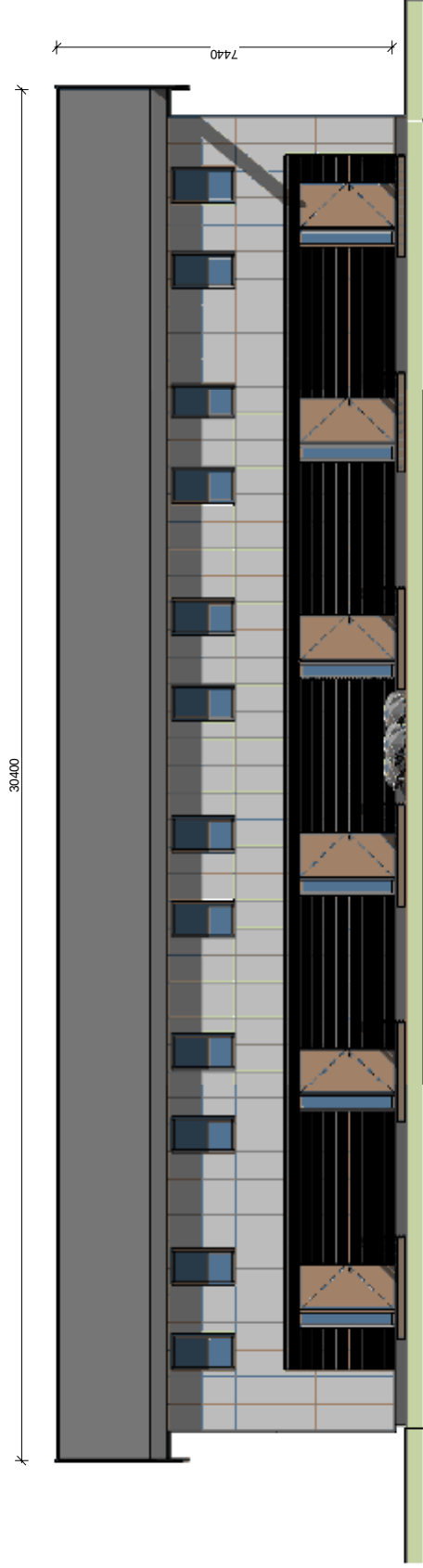
Holm Bygg og Maskin AS

Saks.nr: 121.056

Dato: 20.10.22

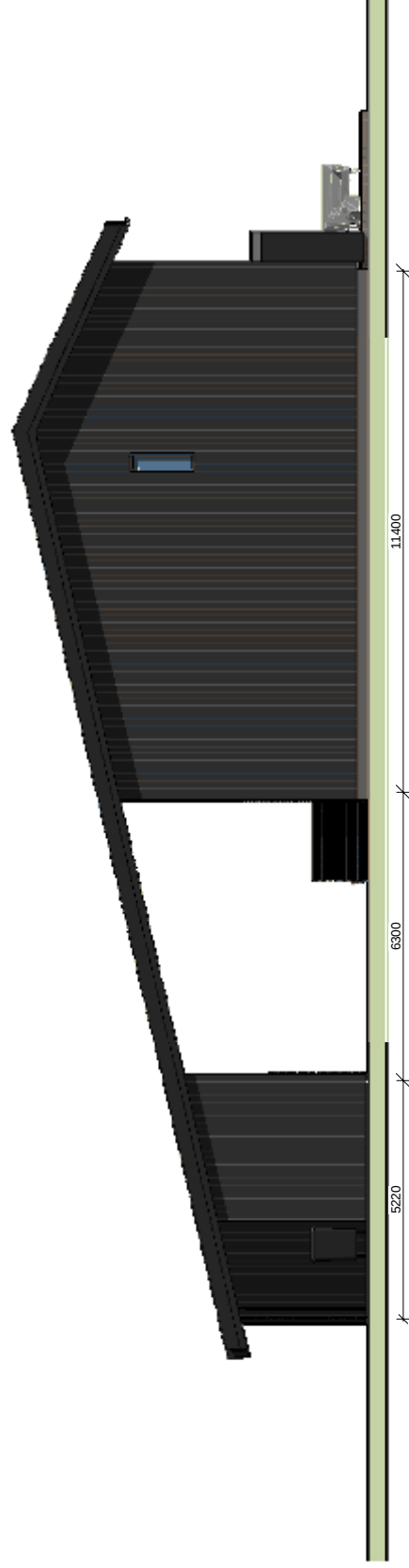
Målestokk: 1 : 100

Baus
ARKITEKTUR



Fasade øst

1 : 100



Fasade nord

1 : 100

Rammesøknad Rekkehus Konglevegen

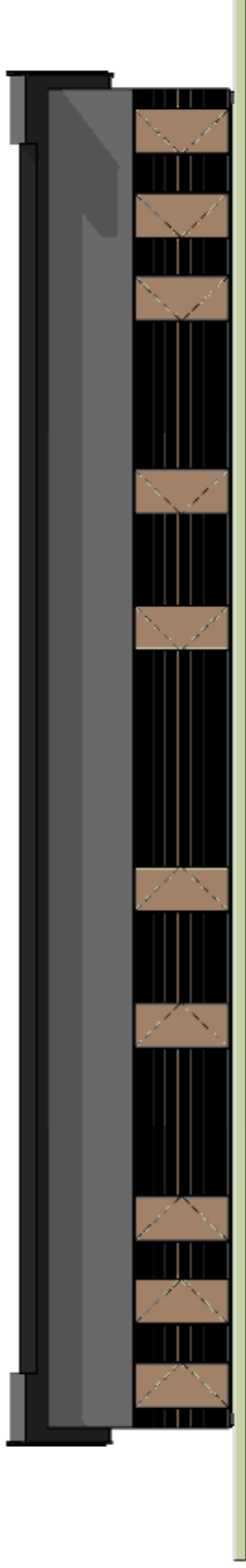
Byggherre:

Holm Bygg og Maskin AS

Saks.nr: 121.056
 Dato: 20.10.22
 Målestokk: 1 : 100

Baus
 ARKITEKTUR

Fasader



Fasade vest - innside gårdsrom

1 : 100



Fasade øst carport - mot Tollemovegen

1 : 100

Rammesøknad Rekkehus Konglevegen

Fasader carport

Byggherre:

Holm Bygg og Maskin AS

Saks.nr: 121.056

Dato: 20.10.22

Målestokk: 1 : 100

Baus
ARKITEKTUR

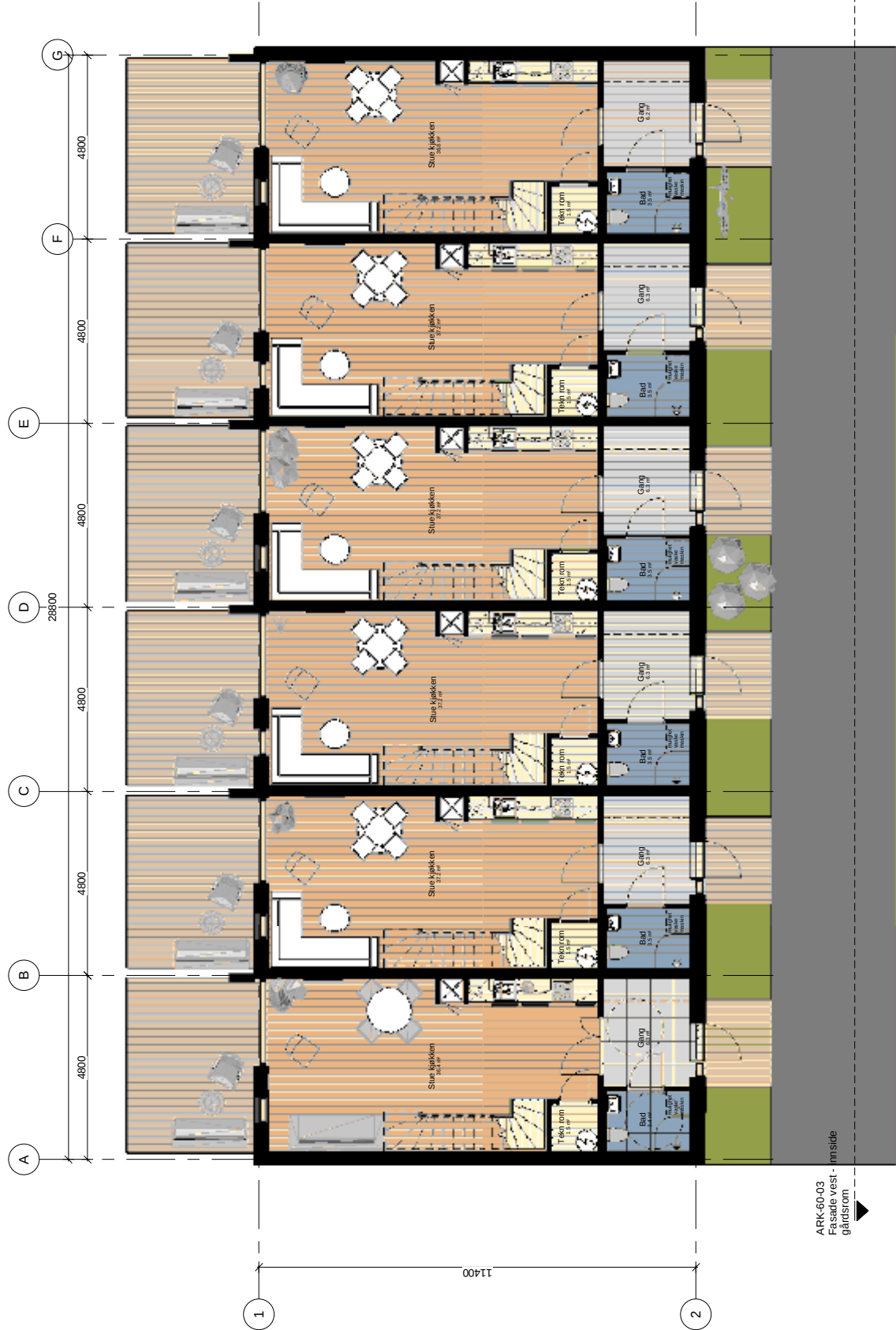


Rammesøknad Rekkehus Konglevegen
Planutsnitt 1.etasje carport

Byggherre:
Holm Bygg og Maskin AS

Saks.nr: 121.056
 Dato: 20.10.22
 Målestokk: 1 : 100





ARK-60-03
 Fasade vest -
 gårdsrom

ARK-60-03
 Fasade vest -
 innside
 gårdsrom

Rammesøknad Rekkehus Konglevegen
Plan 1.etasje

Byggherre:
Holm Bygg og Maskin AS

Saks.nr: 121.056
 Dato: 20.10.22
 Målestokk: 1 : 100





Rammesøknad Rekkehus Konglevegen

Byggherre:

Holm Bygg og Maskin AS

Saks.nr: 121.056

Dato: 20.10.22

Målestokk: 1 : 100

ARK-60-03
Fasade øst carport - mot
Tollernavegen

ARK-60-03
Fasade vest - innside
gårdsrom

ARK-60-03
Fasade øst carport - mot
Tollernavegen

ARK-60-03
Fasade vest - innside
gårdsrom

ARK-60-03
Fasade vest - innside
gårdsrom

2

2

1

1

Snitt B-B2

1 : 100

5256

22956

11400

7440

6300

24°

1.3°

Plan 2
27640

Plan 1
24700

3190

5835

Snitt B-B3

1 : 100

Rammesøknad Rekkehus Konglevegen

Byggherre:

Holm Bygg og Maskin AS

Saks.nr: 121.056

Dato: 20.10.22

Målestokk: 1 : 100

Baus
ARKITEKTUR

Snitt

UTKAST TIL VEDTEKTER

FOR SAMEIE

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er ... Sameiet blir opprettet under byggeperioden.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 6 leiligheter på eiendommen Gnr. 77 Bnr. 53 i Nesbyen kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

2. Rettslig disposisjon

2-1 Rettslig disposisjonsrett (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. (2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. 2 (4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner: a) staten, b) fylkeskommuner, c) kommuner, d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet

}
}

}
}

av staten, en fylkeskommune eller kommune og f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. 2-3.

Godkjenning av ny eier

(1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.

(2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

2-4 Godkjenning av leier.

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

3-2 Ordensregler

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Parkering 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne vil få bruksrett til 1 fast parkeringsplass for bil i carport i tillegg 3 stk felles gjesteparkeringer. Fordeling av parkeringsplasser fremkommer av 4 plantegning og liste, inntatt som vedlegg til vedtektene. Styret har fullmakt til å endre denne fordelingen, med samtykke fra berørte seksjonseiere.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet, eller sammen med hovedenhet. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasje plassene.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) inventar b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat d) skap, benker, innvendige dører med karm e) listverk, skillevegger, tapet f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk g) vegg-, gulv- og himlingsplater h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

(6) Sameiet har vedlikeholdsplikt for eiendommens utearealer og installasjoner.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3- 5 medlemmer. Fortrinnsvis medlemmer fra hvert av de tre husene i sameiet. 9 Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmene kan gjenvelges.

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

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

8-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 9-6 Møteledelse og protokoll Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning. Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg 13 prosent økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser 14
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

Søknad om rammetillatelse

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1



Prosjektnavn: Helge Holm - Konglevegen

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
77	53	0	0
Kommune	Nesbyen		
Adresse	Konglevegen, 3540 Nesbyen		

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

Formål: Garasje
Bolig

TILTAKSHAVER

Navn: TROLLHYTTENE AS
Telefon: 41421056
41421056
E-postadresse: helge@holmentreprenor.no

Adresse: Rukkedalen, 3540 NESBYEN

Kontaktperson:

Navn: Helge Holm
Telefon: 41421056
41421056
E-postadresse: helge@holmentreprenor.no
Organisasjonsnummer: 943470324

ANSVARLIG SØKER

Navn: Baus Arkitektur AS
Telefon: 41851163

20.04.2023 15:15:57 AR547902776

E-postadresse: jet@bausark.no
Adresse: Jordeshagen 15C, 3540 Nesbyen
Organisasjonsnummer: 990180466
Kontaktperson:
Navn: Jan Erik Tilghman
Telefon: 41851163
41851163
E-postadresse: jet@bausark.no

20.04.2023 15:15:57 AR547902776

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei

Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboere? Ja

Hvor mange merknader foreligger? 3

Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:

Se søknad om dispensasjon

FØLGEBREV

Søknad om oppføring av rekkehus med 6 enheter.
Enheterne er vertikaldelte og har 50 m² BRA pr. etasje.
Hver enhet har utvendig bod og parkeringsplass i carport.

Tiltaket er avhengig av dispensasjon fra plankrav og utnyttelsesgrad for å kunne gjennomføres som omsøkt.
Søknad om dispensasjon følger som eget vedlegg.
I tillegg kreves det tillatelse etter jernbaneloven og veglova for plassering av carport og boder.

Utbedring av vann- og avløpsanlegg sendes som egen byggesøknad.

SØKNAD OM DISPENSASJON

Det søkes om dispensasjon fra:

Arealplaner

Beskrivelse

Dispensasjon fra plankrav og utnyttelsesgrad

Begrunnelse

Se vedlegg

Arealdisponering

PLANSTATUS MV.

Gjeldende plan:

Type Plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	00201201 - Kommunedelplan for Nesbyen
Reguleringsformål	Boligbebyggelse
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnytting iht. gjeldende plan	25 %

TOMTEAREALET

Byggeområde/grunneiendom	2 125 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0 m ²
+ Areal som skal legges til	0 m ²
= Beregnet tomteareal	2 125 m ²

BEBYGGELSEN

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	531,25 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	0 m ²
- Areal som skal rives	0 m ²
+ Areal ny bebyggelse	510,1 m ²
+ Parkeringsareal	54 m ²
= Sum areal	564,1 m ²

GRAD AV UTNYTTING

Beregnet grad av utnytting	26,55 %
----------------------------	---------

PLASSERING AV TILTAKET

Er det strømførende linje/kabel eller nettstasjon/transformator i, over eller i nærheten av tiltaket?	Nei
Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket?	Nei

Krav til byggegrunn

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK § 7-2)	Nei
Skred (TEK § 7-3)	Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire): Nei

Tilknytning til vei og ledningsnett

ADKOMST

Skal tiltaket gi ny/endret adkomst? Ja
Veitype: PrivatVeg
Er avkjørselstillatelse gitt for privat vei? Nei

VANNFORSYNING

Tilknytning Offentlig vannverk

Krysser vanntilførsel annens grunn? Nei

AVLØP

Tilknytning Offentlig avløpsanlegg

Krysser avløpsanlegg annens grunn? Nei

OVERVANN

Blir takvann/overvann ført til terreng? Ja

Løfteinnretninger

Er det løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Planlegges løfteinnretninger som omfattes av TEK i bygningen? Nei

Erklæring om ansvarsrett fra ansvarlig søker og signering

Tiltaksklasse 1

Foreligger sentral godkjenning? Ja

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i plan- og bygningsloven.

Vi forplikter oss til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. byggesaksforskriften kapittel 10 og 11.

Vi er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kapittel 32 og at uriktige opplysninger kan medføre reaksjoner.

SIGNERT AV

JAN ERIK TILGHMAN på vegne av BAUS ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn

Filvedlegg:

A3 - 01 Situasjonsplan.pdf

A3 - ARK-60-01 Fasader.pdf

A3 - ARK-60-02 Fasader.pdf

A3 - ARK-60-03 Fasader carport.pdf

A3 - 05 Illustrasjoner fasader.pdf

A3 - Skisse 0.1 Plan 1.etasje.pdf

A3 - Skisse 0.2 Plan 2.etasje.pdf

A3 - Skisse 0.3 Planutsnitt 1.etasje carport.pdf

A3 - Skisse 3.0 Snitt.pdf

230420 Søknad om dispensasjon - rekkehus Konglevegen.pdf

Kvittering av sendt nabovasel - AR490515563.pdf

ansvar baus arkitektur as - pro arkitektur - 2395320.pdf

ansvar sos brannconsult as - pro brannkonsept.pdf

Nabovarsel - AR490515563.pdf

Merknad - KJELL THOEN - AR492228567.pdf

Oppføring av rekkehus med 6 vertikaldelte enheter samt carport med boder - Gnr-bnr 77-53 - Nesbyen kommune.pdf

Nes pg - Nabovarsel - Tiltak på gnr 77 bnr 53 - Oppføring bolig og garasje.pdf

Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) §21-2



Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2023 512

Prosjektnavn: Helge Holm - Konglevegen

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
77	53	0	0

Bygningsnummer	Bolignummer
----------------	-------------

Kommune Nesbyen

Adresse Konglevegen, 3540 Nesbyen

DET SØKES OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR

Hele tiltaket

UNDERSKRIFT

Foretak Baus Arkitektur AS

Kontaktperson Jan Erik Tilghman

Telefonnummer 41851163

Mobilnummer

E-postadresse jet@bausark.no

SIGNERT AV

JAN ERIK TILGHMAN på vegne av BAUS ARKITEKTUR AS

Filvedlegg:

Bergensbanen - Nesbyen kommune - Søknad om tillatelse til oppføring av carport nærmere enn 30 meter fra spors midtlinje - Gnr-bn.PDF

BAKKERUD AS - UTF Murarbeid.pdf

BYGGMESTER OLE CHRISTIAN HAGA AS - KONTROLL Våtrom - KONTROLL Lufttetthet.pdf

HALLINGDAL VARME SANITÆR AS - PRO Sanitærinstallasjoner - UTF Sanitærinstallasjoner.pdf

HADDING ELEKTRO AS - PRO Brannalarmanlegg - UTF Installasjon.pdf

LINNERUD AS - PRO Ventilasjon-.pdf

Søknad om igangsettingstillatelse

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) §21-2



Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2023 512

Prosjektnavn: Helge Holm - Konglevegen

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
77	53	0	0

Bygningsnummer	Bolignummer
----------------	-------------

Kommune Nesbyen

Adresse Konglevegen, 3540 Nesbyen

DET SØKES OM IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR

Deler av tiltaket

Del av tiltaket som denne søknaden gjelder:

Grunnarbeider, fundamenter og prefab. Treelementer inkl. Tak for boliger

UNDERSKRIFT

Foretak Baus Arkitektur AS

Kontaktperson Jan Erik Tilghman

Telefonnummer 41851163

Mobilnummer

E-postadresse jet@bausark.no

27.06.2023 13:27:12 AR558340987

SIGNERT AV

JAN ERIK TILGHMAN på vegne av BAUS ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

27.06.2023 13:27:12 AR558340987

27.06.2023 13:27:12 AR558340987

Filvedlegg:

BAUS ARKITEKTUR AS - PRO Arkitektur.pdf

AKUSTIKK-KONSULT AS - PRO Lydforhold.pdf

KOLSRUD BYGGKONSULT - PRO Konstruksjonssikkerhet.pdf

HOLM BYGG OG MASKIN AS - UTF Vannforsynings- - UTF Veg- - UTF Tømrerarbeid - UTF Plasstøpte - UTF Innmåling.pdf

ARE TREINDUSTRIER KAUPANGER AS - PRO Takverk.pdf

Søknad om endring av gitt tillatelse

Etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-2



Kommunens saksnummer (år, sekvensnummer): 2023 512

Prosjektnavn: Helge Holm - Konglevegen

Søknaden gjelder

EIENDOM/BYGGESTED

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
77	53	0	0
Bygningsnr	Bolignr		

Kommune Nesbyen

Adresse Konglevegen, 3540 Nesbyen

BESKRIVELSE AV ENDRINGER

Endring av tiltak som medfører endring av plassering

FØLGEBREV

Søknad om endring av gitt tillatelse for lydvegger.

Opprinnelig støykonsept ble utarbeidet på bakgrunn av MUA= 150m². Jfr. vedtak om dispensasjon ble MUA satt til 125 m².

Søknaden gjelder reduksjon i størrelse på skjermveggene i forhold til gitt tillatelse. Opprinnelig godkjente vegger er totalt 41 løpemetere. Etter endring vil det totalt være 25 meter.

Skjermvegg mot Konglevegen er flyttet 0,5 fra eiendomsgrense.

TILTAKETS ART OG BRUK

Tiltakstype: Nytt bygg - Boligformål

ANSVARLIG SØKER

Navn: Baus Arkitektur AS

Kontaktperson: Jan Erik Tilghman

Telefon: 41851163

Mobiltelefon:**E-postadresse:** jet@bausark.no**Adresse:** Jordeshagen 15C, 3540 Nesbyen**Organisasjonsnummer:** 990180466

TILTAKSHAVER

Navn: TROLLHYTTENE AS**Kontaktperson:** Helge Holm**Telefon:** 41421056**Mobiltelefon:** 41421056**E-postadresse:** helge@holmentreprenor.no**Adresse:** Rukkedalen, 3540 NESBYEN**Organisasjonsnummer:** 943470324

VARSLING

Er tiltaket unntatt nabovarsling? Nei**Foreligger det merknader fra naboer eller gjenboer?** Ja**Det er varslet via:****Hvor mange merknader foreligger?** 1**Ansvarlig søkers vurdering av merknadene:**

Godkjente støyskjermer ble ikke nabovarslet tidligere, men de inngår i både dispensasjonsvedtak og byggetillatelse. Nabo har fått kopi av begge disse vedtakene. Skjerm mot Konglevegen er flyttet 0,5 meter fra eiendomsgrense for å gi tilstrekkelig plass mot veggen.

PLANSTATUS

Type Plan	Arealdel av kommuneplan
Navn på plan	00201201 - Kommunedelplan for Nesbyen
Reguleringsformål	Boligbebyggelse
Andre relevante krav	
Beregningsregel angitt i gjeldende plan	Prosent bebygd areal (%BYA)
Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	25 %

PLASSERING AV TILTAKET

Er høyspent i konflikt med tiltaket? Nei

Er vann og avløpsledninger i konflikt med tiltaket? Nei

KRAV TIL BYGGEGRUNN

Skal byggverket plasseres i område med fare for:

Flom (TEK §7-2) Nei

Skred (TEK §7-3) Nei

Andre natur- og miljøforhold etter pbl § 28-1 (for eksempel forurenset grunn eller kvikkleire): Nei

GENERELLE VILKÅR

Er det krav om uavhengig kontroll? Ja

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Nei

SIGNERT AV

JAN ERIK TILGHMAN på vegne av BAUS ARKITEKTUR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

Filvedlegg:

Rekkehus_Konglevegen_06 - Støyskjermer_RevA.pdf

240523 0211 Konglevegen Trafikkstøy 02.pdf

kvittering (27).pdf

nabovarsel (43).pdf

KJELL THOEN.pdf



Nesbyen kommune

Baus Arkitektur AS
Jordeshagen 15C
3540 Nesbyen

Deres ref	Vår ref 2023/512-3	Saksbehandler Byggesak, Plan & Miljø	Dato 02.06.2023
-----------	-----------------------	--	--------------------

77/53, Konglevegen - Rammetillatelse for oppføring av rekkehus og carport

Vedtak:

Søknaden om rammetillatelse for oppføring av rekkehus og carport er godkjent, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 og 21-4.

Vilkår for tillatelsen:

1. Før dere begynner arbeidene, må dere søke om igangsettingstillatelse. Det er ikke tillatt å begynne med bygge- og anleggsarbeider før dette foreligger.
2. Tillatelsen faller bort dersom arbeidene ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
3. Vilkår satt i vedtak om dispensasjon datert 30.05.2023 saksref. 2023/513-5.

Kommunikasjon i saken

- Vi mottok 20.04.2023 søknad om rammetillatelse for Nytt bygg - boligformål.
- Det er søkt om og innvilget dispensasjon i vedtak 2023/513-5, datert 30.05.2023.
- Det er godkjent sanitært abonnement 02.06.2023
- Komplette søknad 02.06.2023

Opplysninger om saken

Det er søkt om rammetillatelse for oppføring av rekkehus og carport.

Reguleringsplan	Komuneplan Nesbyen		Planid	00201201
Tomtestørrelse	2126 m ²			
Bebygd areal (BYA) før	0 m ²	Bebygd areal (BYA) etter	564,1 m ²	
Grad av utnyttning før	0 %	Grad av utnyttning etter	26 %	

Eksisterende og ny bygningsinformasjon vil bli ført inn i matrikkelen, jf. matrikkellova § 25 første ledd.

Følgende tegninger er godkjent:		
Type tegning	Dato	Tegn.nr/merket
Situasjonsplan	20.10.2022	Situasjonsplan
Fasader	20.10.2022	Fasader nord, Fasader sør, Fasader øst
Illustrasjon	20.10.2022	Illustrasjon fasader
Snittegninger	20.10.2022	Snitt
Plantegninger	20.10.2022	Plan 1 etg., Plan 2 etg. Plan 1 etg. carport

Plassering

Dere skal plassere tiltaket slik som vist på innsendte situasjonsplan. Vi kan godta et avvik på 50 cm horisontalt, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 6-3. Kravet til skjæring/fylling i kommuneplanen skal fortsatt være oppfylt.

Tiltaket er plassert i tråd med pbl. § 29-4.

Nabovarsling

Det er opplyst at det er noen merknader til søknaden, jf. pbl. § 21-3.

- Kjell Thoen bemerker at det er flere oppsittere langs vegen, og at det må komme frem av skjøte at vedlikeholdskostnader må deles på brukere av vegen.
- Bane Nor forutsetter at tillatelse fra Bane Nor må være avklart før det kan gis igangsettingstillatelse.
- Opplysningsvesenets fond opplyser om at tiltaket på fondets grunn krever avtale.

Kommunen finner ikke grunnlag til å kreve ytterligere nabovarsling, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Vann og avløp

Det forutsettes at tiltaket tilkobles privat vannbehandlingsanlegg.

Offentlig:

Det er godkjent søknad om sanitærabonnement datert 02.06.2023 for tilknytning til kommunalt vann- og avløpsnett. Vi forutsetter at dere følger vilkår satt i denne tillatelsen.

Arbeidene skal dokumenteres før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis. Det må da sendes inn GNSS innmåling av tiltaket, inkl stikkledning/el-kabler mm og tilkoblingskum, samt foto av åpen grøft og tilkoblingspunkt før igjenfylling, jf.

Ledningsregistreringsforskriften § 4.

Innmålingsdata skal være i henhold til gjeldende versjon av kartverkets standard:

«Stedfesting av ledninger og andre anlegg i grunnen, sjø og vassdrag»

Radon

Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen og tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³, jf. teknisk forskrift (TEK17) § 13-5 andre ledd. Unntak er beskrevet i tredje ledd samme paragraf.

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må dere stanse arbeidet straks og varsle kulturavdelingen i fylkeskommunen, jf. kulturminneloven § 8.2.

Ansvarsforhold

Gjennomføringsplan datert 20.04.2023 er lagt til grunn for tillatelsen.

Hvor skal dere sende dokumentasjonen?

Dere kan sende dokumentasjonen til Nesbyen kommune, Alfarvegen 117, 3540 Nesbyen eller på e-post til postmottak@nesbyen.kommune.no

Klagefrist på 3 uker

Du har mulighet til å klage på vedtaket. Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottar vedtaket. Klagen må være skriftlig og underskrevet. Du må opplyse hvilket vedtak du klager på, endringer du ønsker og begrunnelse for klagen. Hvis du klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute, må du opplyse om når du mottok vedtaket. Du kan be om at det blir gitt utsatt iverksetting på vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er ferdig behandlet, jf. forvaltningsloven § 42.

Du kan sende klagen til Nesbyen kommune, Alfarvegen 117, 3540 Nesbyen eller postmottak@nesbyen.kommune.no. Klagen vil bli videresendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for klagebehandling.

Søksmålsadgang

Dere kan ikke reise søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, før klagemulighetene er uttømt og klagen er avgjort av den høyeste klageinstansen, jf. forvaltningsloven § 27 b. Søksmål kan likevel i alle tilfelle reises når det er gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Med hilsen

Godkjent av

Jeanette Renée Kaspersen

Tjenesteleder Bygg, plan og miljø

Elektronisk godkjent uten signatur

Vedlegg

- 1 Skjema
- 2 230420 Søknad om dispensasjon - rekkehus Konglevegen
- 3 Merknad - KJELL THOEN - AR492228567
- 4 Nabovarsel - AR490515563
- 5 Kvittering av sendt nabovarsel - AR490515563

- 6 Oppføring av rekkehus med 6 vertikaldelte enheter samt carport med boder - Gnr-bnr 77-53 - Nesbyen kommune
- 7 Nes pg - Nabovarsel - Tiltak på gnr 77 bnr 53 - Oppføring bolig og garasje
- 8 A3 - 01 Situasjonsplan
- 9 A3 - ARK-60-01 Fasader
- 10 A3 - ARK-60-02 Fasader
- 11 A3 - ARK-60-03 Fasader carport
- 12 A3 - 05 Illustrasjoner fasader
- 13 A3 - Skisse 0.1 Plan 1.etasje
- 14 A3 - Skisse 0.2 Plan 2.etasje
- 15 A3 - Skisse 0.3 Planutsnitt 1.etasje carport
- 16 ansvar baus arkitektur as - pro arkitektur - 2395320
- 17 A3 - Skisse 3.0 Snitt
- 18 ansvar sos brannconsult as - pro brannkonsept
- 19 Gjennomføringsplan
- 20 Vedleggsopplysninger

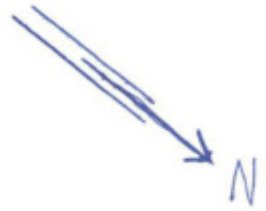
Kopi til:

TROLLHYTTENE AS

Kjell Thoen

Rukkedalen

Konglevegen 16



Rekkehus Konglevegen

Byggherre: Trollhyttene AS

Dato: 17.06.24

Emne: Seksjonering Kartverket _ Plan 1

Sak. nr: 121.056

Fase: Seksjonering

Mål: 1 : 200

Sign: BHL

00 A 50.107

■ Arkitekt:

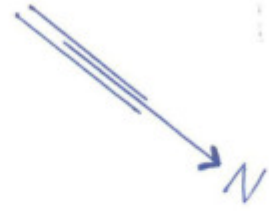
Baus
ARKITEKTUR

Jordeshagen 15C

3540 Nesbyen

T: +47 95 91 71 74

00 A 50.108



Rekkehus Konglevegen

Byggherre: Trollhyttene AS

Dato: 17.06.24

Emne: Seksjonering Kartverket_Plan 2

Sak. nr: 121.056

Fase: Seksjonering

Mål: 1 : 200

Sign: BHL

00 A 50.108

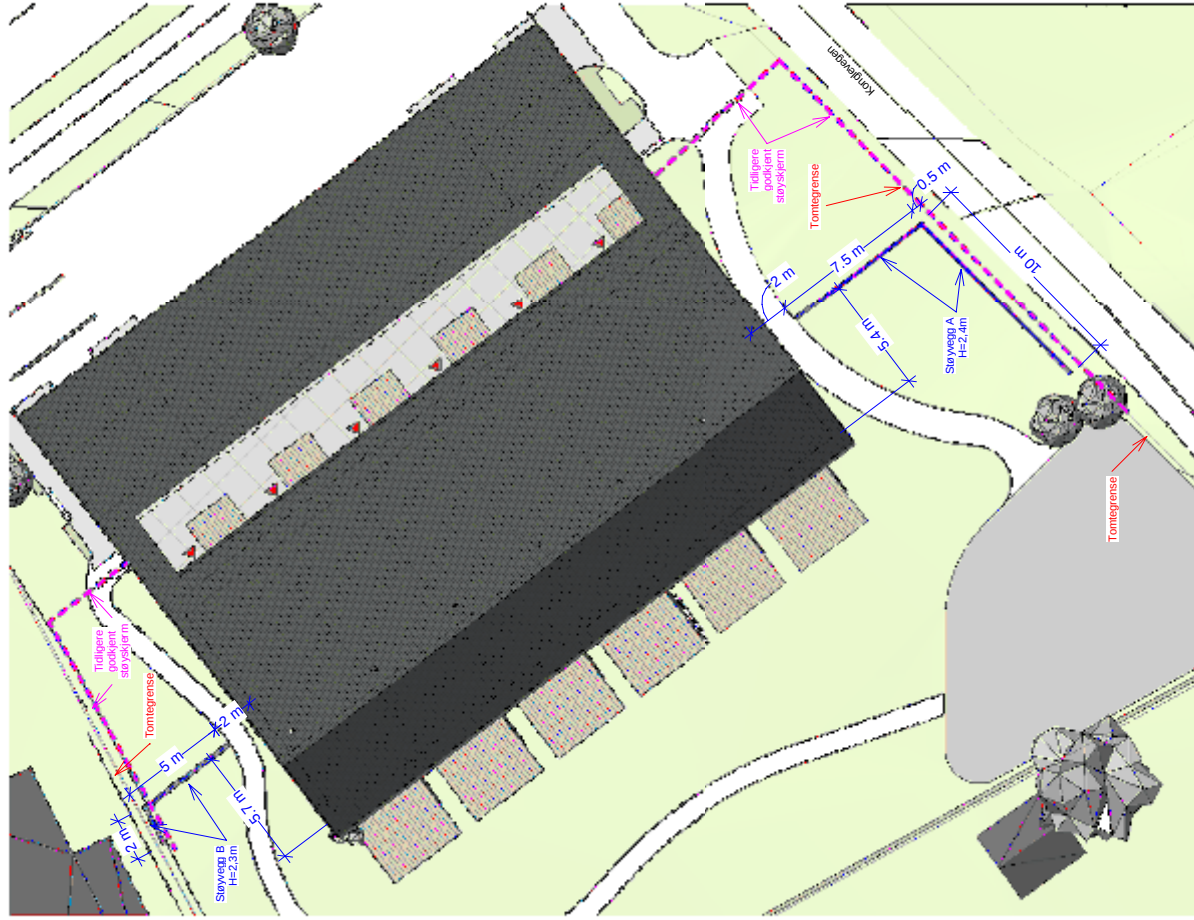
■ Arkitekt:

Baus
ARKITEKTUR

Jordeshagen 15C

3540 Nesbyen

T: +47 95 91 71 74



MERKNADER:

- RIB må se på fundamentering og stabilitet på vegg mht. vindlast etc.
- Vegg kles på begge sider med 19x148 liggende dobbelfals
- Farge kledning Jotun 0675 Setergrå
- Topp vegg tekkes med et sort dekk-beslag.
- Det må ikke være åpning mellom terreng og skjerm-vegg.

Rev. A

Tegnet inn plassering av tidligere godkjent støyskjerm

Dato: 06.06.2024

Sign.: AS

Rekkehus Konglevegen

Støyskjermer

Byggherre:

Holm Bygg og Maskin AS

Saks.nr: 121.056

Dato: 24.05.2024

Målestokk: 1 : 250





Rammesøknad Rækkehus Konglevegen

Byggherre:

Holm Bygg og Maskin AS

Saks.nr: 121.056

Dato: 20.10.22

Målestokk: 1 : 1

Baus
ARKITEKTUR



Nesbyen kommune

Baus Arkitektur AS
Jordeshagen 15C
3540 Nesbyen

Deres ref	Vår ref 2023/512-24	Saksbehandler Byggesak, Plan & Miljø	Dato 09.10.2023
-----------	------------------------	--	--------------------

77/53, Konglevegen - Igangsettingstillatelse for hele tiltaket, oppføring av carport - oppføring av rekkehus og carport

IGANGSETTINGSTILLATELSE

Vedtak:

Søknaden om igangsettingstillatelse for hele tiltaket er godkjent, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1 og 21-4.

Vilkår for tillatelsen:

1. Vilkår satt i tidligere tillatelser er fortsatt gjeldende.
2. Når tiltaket er ferdig, må det søkes om ferdigattest. Det er ikke tillatt å bruke tiltaket før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10. Det må da sendes inn søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, oppdatert gjennomføringsplan og GNSS innmåling av tiltaket, inkl stikkledning/el.kabler mm og tilkoblingskum. Foto av åpen grøft og tilkoblingspunkt før igjenfylling skal foreligge, jf. Ledningsregistreringsforskriften § 4.
3. Tillatelsen faller bort dersom arbeidene ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.

Kommunikasjon i saken

Vi mottok 12.09.2023 søknad om igangsettingstillatelse for hele tiltaket, oppføring av carport.

Tillatelse til oppføring av carport nærmere enn 30m til spors midtlinje gitt av Bane NOR i vedtak datert 19.07.2023.

Komplett søknad mottatt 12.09.2023.

Opplysninger om saken

Det er gitt rammetillatelse for oppføring av rekkehus og carport i vedtak datert 02.06.2023. Søker har bekreftet at vilkår satt i rammetillatelsen for å gi igangsettingstillatelse er oppfylt. Det er gitt igangsettingstillatelse for deler av tiltaket, oppføring av rekkehus i vedtak datert 29.06.2023.

Det er søkt om igangsettingstillatelse for hele tiltaket, oppføring av carport.

Eksisterende og nye bygningsinformasjon vil bli ført inn i matrikkelen, jf. matrikkellova § 25 første ledd.

Innmåling

Før vi kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, må dere sende inn innmåling av tiltaket. Krav til nøyaktighet er +/- 10 cm, og knekkpunkter på takkant skal være innmålt. Vi skal ha SOSI-fil med innmålte punkt og tilhørende linjer mellom punktene. Fila skal være i h.h.t. gjeldende sosi-standard. Koordinatverdiene skal være i referansesystem EUREF89.

Radon

Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen og tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³, jf. teknisk forskrift (TEK17) § 13-5 andre ledd. Unntak er beskrevet i tredje ledd samme paragraf.

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må dere stanse arbeidet straks og varsle kulturavdelingen i fylkeskommunen, jf. kulturminneloven § 8.2

Ansvarsforhold

Gjennomføringsplan datert 12.09.2023 er lagt til grunn for tillatelsen.

Klagefrist på 3 uker

Du har mulighet til å klage på vedtaket. Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottar vedtaket. Klagen må være skriftlig og underskrevet. Du må opplyse hvilket vedtak du klager på, endringer du ønsker og begrunnelse for klagen. Hvis du klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute, må du opplyse om når du mottok vedtaket. Du kan be om at det blir gitt utsatt iverksetting på vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er ferdig behandlet, jf. forvaltningsloven § 42.

Du kan sende klagen til Nesbyen kommune, Alfarvegen 117, 3540 Nesbyen eller postmottak@nesbyen.kommune.no. Klagen vil bli videresendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for klagebehandling.

Søksmålsadgang

Dere kan ikke reise søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, før klagemulighetene er uttømt og klagen er avgjort av den høyeste klageinstansen, jf. forvaltningsloven § 27 b. Søksmål kan likevel i alle tilfelle reises når det er

gått 6 måneder fra klage første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Med hilsen

Erik Tyribakken
Renée Kaspersen

Godkjent av

Jeanette Renée Kaspersen Jeanette

Tjenesteleder Bygg, plan og miljø

Ingeniør
miljø

Tjenesteleder Bygg, plan og

Elektronisk godkjent uten signatur

Vedlegg

- 1 Skjema
- 2 BAKKERUD AS - UTF Murarbeid
- 3 BYGGMESTER OLE CHRISTIAN HAGA AS - KONTROLL Våtrom - KONTROLL Lufttetthet
- 4 HALLINGDAL VARME SANITÆR AS - PRO Sanitærinstallasjoner - UTF Sanitærinstallasjoner
- 5 HADDING ELEKTRO AS - PRO Brannalarmanlegg - UTF Installasjon
- 6 LINNERUD AS - PRO Ventilasjon-
- 7 Bergensbanen - Nesbyen kommune - Søknad om tillatelse til oppføring av carport nærmere enn 30 meter fra spors midtlinje - Gnr-bn
- 8 Gjennomføringsplan

Kopi til:

TROLLHYTTENE AS

Rukkedalen



Nesbyen kommune

«MottakerNavn»
«Kontakt»«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Deres ref «Ref»	Vår ref 2023/512-17	Saksbehandler Ingrid Pauline Næsse Rådgiver	Dato 29.06.2023
--------------------	------------------------	--	--------------------

77/53, Konglevegen - Igangsettingstillatelse for deler av tiltaket

Tillatelse med ansvarsrett

Vedtak:

Søknaden om tillatelse for deler av tiltak (rekkehus) er godkjent, jf. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 20-1, 20-3 og 21-4. **Tillatelsen omfatter grunnarbeider, fundamenter og prefabrikkerte treelementer inkl. tak for rekkehus. Carport/boder er ikke omfattet av denne tillatelsen og ny søknad for dette tiltaket må fremmes når det foreligger vedtak fra Bane Nor.**

Vilkår for tillatelsen:

1. Når tiltaket er ferdig, må det søkes om ferdigattest. Det er ikke tillatt å bruke tiltaket før det er gitt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, jf. pbl. § 21-10. Det må da sendes inn søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, oppdatert gjennomføringsplan og GNSS innmåling av tiltaket, inkl stikkledning/el.kabler mm og tilkoblingskum. Foto av åpen grøft og tilkoblingspunkt før igjenfylling skal foreligge, jf. Ledningsregistreringsforskriften § 4.
2. Tillatelsen faller bort dersom arbeidene ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder om arbeidet stanser i mer enn 2 år, jf. pbl. § 21-9.
3. Det forutsettes at vilkår satt i dispensasjon datert 30.05.2023, saknr. 2023/513-5 overholdes.

Kommunikasjon i saken

Vi mottok 20.04.2023 søknad om rammetillatelse for oppføring av rekkehus og carport. Det er søkt om og innvilget dispensasjon i vedtak datert 30.05.2023, i saknr. 2023/513-5. Svar på søknad om sanitærabonnement ble gitt i vedtak datert 02.06.2023. Komplette søknad om rammetillatelse forelå 02.06.2023. Rammetillatelse ble gitt i vedtak datert 02.06.2023. Vi mottok 23.06.2023 søknad om tillatelse for å igangsette grunnarbeider, fundamenter og prefabrikkerte treelementer inkl. tak. Mangelbrev sendt 27.06.2023.

Vi mottok ny/oppdatert søknad om igangsettingstillatelse 27.06.2023. Denne søknaden vedrører kun rekkehuset. Komplette søknad forelå 27.06.2023.

Opplysninger om saken

Det er søkt om tillatelse til å igangsette deler av tiltaket, herunder grunnarbeider, fundamenter og prefabrikkerte treelementer inkl. tak for rekkehuset. Bakgrunnen for dette er at det på nåværende tidspunkt ikke foreligger tillatelse fra Bane NOR. I henhold til dispensasjonsvedtak datert 30.05.2023, er det satt vilkår om at igangsettingstillatelse ikke kan gis før det er søkt og innvilget tillatelse fra Bane NOR, jf. Jernbaneloven § 10.

Det foreligger skriftlig avtale med Opplysningsvesenets fond om vegrett. Avtalen er datert 21.06.2023.

Kommunen har funnet grunnlag for å kunne gi tillatelse til deler av tiltaket som ligger utenfor byggeforbudssoenen til jernbanen.

Plan	Kommunedelplan for Nesbyen	Planid	00201201
Tomtestørrelse	2126 m ²		
Bebygd areal (BYA) før	0 m ²	Bebygd areal (BYA) etter	564,1 m ²
Grad av utnyttning før	0 %	Grad av utnyttning etter	26 %

Eksisterende og ny bygningsinformasjon vil bli ført inn i matrikkelen, jf. matrikkellova § 25 første ledd.

Følgende tegninger er godkjent:		
Type tegning	Dato	Tegn.nr/merket
Situasjonsplan	27.06.2023	Situasjonsplan
Fasader	20.10.2022	Fasader nord, fasader sør, fasader øst
Illustrasjon	20.10.2022	Illustrasjon fasader
Snittegninger	20.10.2022	Snitt
Plantegninger	20.10.2022	Plan 1.etg., Plan 2.etg., Plan 1etg carport

Plassering

Dere skal plassere tiltaket slik som vist på innsendte situasjonsplan. Vi kan godta et avvik på 50 cm horisontalt, jf. byggesaksforskriften (SAK10) § 6-3. Kravet til skjæring/fylling i kommuneplanen skal fortsatt være oppfylt.

Tiltaket er plassert i tråd med pbl. § 29-4.

Innmåling

Før vi kan gi ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, må dere sende inn innmåling av tiltaket. Krav til nøyaktighet er +/- 10 cm, og knekkpunkter på takkant skal være innmålt. Vi skal ha SOSI-fil med innmålte punkt og tilhørende linjer mellom punktene. Fila skal være i h.h.t. gjeldende sosi-standard. Koordinatverdiene skal være i referansesystem EUREF89.

Nabovarsling

Det ble foretatt nabovarsling ved søknad om rammetillatelse. Merknadene er besvart i rammetillatelse datert 02.06.2023, i saknr. 2023/512-3.

Kommunen finner ikke grunnlag til å kreve ytterligere nabovarsling, jf. pbl. § 21-3 andre ledd.

Vann og avløp

Det forutsettes at tiltaket tilkobles privat vannbehandlingsanlegg.

Offentlig:

Det er godkjent søknad om sanitærabonnement datert 02.06.2023 for tilknytning til kommunalt avløpsnett. Vi forutsetter at dere følger vilkår satt i denne tillatelsen.

Arbeidene skal dokumenteres før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest gis. Det må da sendes inn GNSS innmåling av tiltaket, inkl stikkledning/el-kabler mm og tilkoblingskum, samt foto av åpen grøft og tilkoblingspunkt før igjenfylling, jf. Ledningsregistreringsforskriften § 4.

Innmålingsdata skal være i henhold til gjeldende versjon av kartverkets standard: «*Stedfesting av ledninger og andre anlegg i grunnen, sjø og vassdrag*»

Radon

Bygning beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen og tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres når radonkonsentrasjon i inneluft overstiger 100 Bq/m³, jf. teknisk forskrift (TEK17) § 13-5 andre ledd. Unntak er beskrevet i tredje ledd samme paragraf.

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredete kulturminner, må dere stanse arbeidet straks og varsle kulturavdelingen i fylkeskommunen, jf. kulturminneloven § 8.2.

Ansvarsforhold

Gjennomføringsplan datert 27.06.2023 er lagt til grunn for tillatelsen.

Klagefrist på 3 uker

Du har mulighet til å klage på vedtaket. Klagefristen er tre uker fra den dagen du mottar vedtaket. Klagen må være skriftlig og underskrevet. Du må opplyse hvilket vedtak du klager på, endringer du ønsker og begrunnelse for klagen. Hvis du klager så sent at det er uklart om klagefristen er ute, må du opplyse om når du mottok vedtaket. Du kan be om at det blir gitt utsatt iverksetting på vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er ferdig behandlet, jf. forvaltningsloven § 42.

Du kan sende klagen til Nesbyen kommune, Alfarseggen 117, 3540 Nesbyen eller postmottak@nesbyen.kommune.no. Klagen vil bli videresendt til Statsforvalteren i Oslo og Viken for klagebehandling.

Søksmålsadgang

Dere kan ikke reise søksmål om gyldigheten av vedtaket eller krav om erstatning som følge av vedtaket, før klagemulighetene er uttømt og klagen er avgjort av den høyeste klageinstansen, jf. forvaltningsloven § 27 b. Søksmål kan likevel i alle tilfelle reises når det er gått 6 måneder fra klage

første gang ble framsatt, og det ikke skyldes forsømmelse fra klagerens side at klageinstansens avgjørelse ikke foreligger.

Med hilsen

Ingrid Pauline Næsse

Rådgiver

Elektronisk godkjent uten signatur

Vedlegg

- 1 Søknad
- 2 Revidert situasjonsplan 27.06.2023
- 3 Fasader
- 4 Fasader
- 5 Fasader carport
- 6 Illustrasjoner fasader
- 7 Skisse Plan 1.etasje
- 8 Skisse Planutsnitt 1.etasje carport
- 9 Skisse Plan 2.etasje
- 10 Snitt
- 11 Nabovarsel
- 12 Nabomerknad Kjell Thoen
- 13 Svar på nabovarsel Bane NOR
- 14 Svar på nabovarsel Opplysningsvesenets fond
- 15 Gjennomføringsplan
- 16 Erklæring om ansvarsrett ARE TREINDUSTRIER KAUPANGER AS - PRO Takverk
- 17 Erklæring om ansvarsrett HOLM BYGG OG MASKIN AS - UTF Vannforsynings- - UTF Veg- - UTF Tømrerarbeid - UTF Plasstøpte - UTF Innmåling
- 18 Erklæring om ansvarsrett KOLSRUD BYGGKONSULT - PRO Konstruksjonssikkerhet
- 19 Erklæring om ansvarsrett AKUSTIKK-KONSULT AS - PRO Lydforhold
- 20 Erklæring om ansvarsrett BAUS ARKITEKTUR AS - PRO Arkitektur
- 21 Erklæring om ansvarsrett SOS brannconsult as - pro brannkonsept
- 22 Svar på søknad om sanitærabonnement

Godkjent av:

Jeanette Renée Kaspersen

Tjenesteleder Bygg, plan og miljø

23 Signert avtale

24 Dispensasjon for oppføring av rekkehus og carport på 7753, Konglevegen - Melding om vedtak



Nesbyen kommune

BAUS ARKITEKTUR AS
[Kontakt][Adresse]
[Postnr] [Poststed]

Deres ref [Ref]	Vår ref 2023/513-3	Saksbehandler Vaidotas Suveizdis	Dato 30.05.2023
--------------------	-----------------------	--	--------------------

00201201, Kommunedelplan Nesbyen - dispensasjon for oppføring av rekkehus og carport på 77/53, Konglevegen - melding om vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2 har Nesbyen kommune fattet følgende vedtak:

Søknad om dispensasjon fra kommunedelplan Nesbyen for bygging av rekkehus for 6 boenheter med tilhørende garasjeanlegg innvilges.

Vilkår:

- Igangsettingstillatelse kan ikke gis før det er søkt og innvilget tillatelse fra Bane NOR, jfr. jernbanelovens §10.
- Igangsettingstillatelse til tiltak på grunn til Opplysningsvesenets fondet kan ikke gis før det foreligger avtale med Opplysningsvesenets fondet.
- Det skal være minst 125 m² uteoppholdsareal utenfor gul støysone per boenhet.

Det vises til søknad sendt den 20.04.2023 om dispensasjon fra kommunedelplan Nesbyen for oppføring av rekkehus – Konglevegen. Det søkes om dispensasjon fra bestemmelser område BF5 Grimsgårdskogen som sier at området skal utnyttes til fortetting med eneboliger, evt. 2-mannsboliger.

Søknaden er fremmet av Baus Arkitektur AS på vegne av hjemmelshaver Holm Bygg og maskin AS.

Gjeldende plan

Det aktuelle området er i kommuneplanens arealdel (planID: 00201101) avsatt til arealformålet «Boligbebyggelse », jf. plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1. Se utdrag fra plankartet i figur 2. nedenfor.



Figur 1. Oversiktskart

Gjeldende arealformål gir hjemmel til bygging av rekkehus, men tiltaket er likevel i strid med planbestemmelser for området BF5. Derfor gjelder det krav om reguleringsplan i kommuneplanens bestemmelse 2.1.1.

Bestemmelsene for området BF5 sier at området skal utnyttes til fortetting med eneboliger eller 2-mannsboliger. Maks. gesimshøyde er satt til 6,3 m og maks. mønehøyde er satt til 8 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Kommunedelplan Nesbyen setter ikke noe krav til maks. utnyttingsgrad for område BF5, men kommunen har praktisert at maks. utnyttingsgrad for boligområder er %BYA=25%.



Figur 2. Utdrag fra plankart kommunedelplan Nesbyen. Eiendom gnr. 77/53

Tiltak

Det søkes om å sette opp et rekkehus for 6 boenheter med tilhørende garasjeanlegg, se kartskisse nedenfor.

Planlagt bebyggelse – rekkehus og garasjeanlegg har utnyttingsgrad BYA = 564,1 m² inkludert 54 m² parkeringsareal.



Figur 3. Forslag til oppføring av rekkehus med garasjeanlegg

Slik det fremgår av innsendte situasjonsplan, vil carporten for 6 biler ligge mellom rekkehuset og Tøllemovegen. Carporten planlegges 25,6 m fra senterlinje jernbane. I hht jernbaneloven vil tiltak som ligger mindre enn 30 m unna nærmeste jernbanespor kreve tillatelse fra Bane NOR, jf. Jernbanelovens §10.



Figur 4. Fasader

Mellom Tøllemovegen og carporten planlegges det parkeringsareal med permanente plasser for 3 biler.

Eiendom gnr. 77/53 er på ca 2162 m². Gitt planlagt bebyggelse inkludert parkeringsareal på BYA = 564,1 m², er det ca 1598 m² tilgjengelig areal igjen på tomta dersom rekkehuset bygges i samsvar med tiltakshavers intensjon.

Begrunnelse for søknad

Søker ser et behov på Nesbyen for mindre, arealeffektive enheter. Tomtens beskaffenhet og plassering gjør den godt egnet til formålet. Derfor har søker prosjektert bebyggelsen på eiendommen som rekkehus med 6 vertikaldelte enheter.

Videre begrunner søker at tiltaket oppfyller krav for dispensasjon i plan- og bygningslovens § 19-2:

Detaljene for hvordan arealet innenfor området skal benyttes er detaljstyrt i overordnet plan. Tiltaket etableres i et allerede etablert boligfelt. Konglevegen er allerede opparbeidet som samlevei, som i dag benyttes av 7 bolighus. Det er ikke rom innenfor de resterende ubebygde arealene til å foreta større strukturelle endringer, som del av en reguleringsplan. Det er vanskelig å se at utarbeidelse av reguleringsplan vil medføre betydelig forskjell i utforming av området, da alle ytre rammer er gitt.

Tomten ligger innenfor et etablert boligfelt, hvor all infrastruktur er opparbeidet. I dag ligger det vann- og avløp opp Konglevegen. Avløpet har tilstrekkelig kapasitet, men vannledningen er ikke dimensjonert for slokkevann ihht. brannkravene. Gjennom tett dialog med kommunen er det prosjektert og byggemeldt utbedring av kommunens vann- og avløpsanlegg. Utbedringen vil sikre tilstrekkelig kapasitet drikkevann og slokkevann for prosjektet. Se figur nedenfor.



Figur 5. Kopi av situasjonsplan fra søknaden om VA anlegg

En innvilgelse av dispensasjon vil ikke forringe fremtidige muligheter for utvikling av eiendommen. Tiltakshaver kan ikke se at hensynet til plankrav blir vesentlig tilsidesatt. Omsøkt bebyggelse er innenfor kommuneplanens øvrige rammer for bebyggelse på eiendommen.

Høring

Søknaden for tiltaket er varslet til naboer i tråd med frist for innspill jf. plan- og bygningsloven § 21-3. Det har kommet merknader fra Kjell Thoen, grunneier gnr. 77/26:

“Konglevegen er en privat vei som oppsittere langs veien har bruksrett til. Når det gjelder vedlikehold som snøbrøyting, grusing etc. så deler vi på utgiftene. Når det blir så mange enheter til, så må det komme frem i fremtidige skjøter, at de er pliktig til å være med på å dele på utgiftene.”

Søkers kommentar: Avkjørselen til eiendommen vil krysse eiendommen til Opplysningsvesenets fond. Vi har sendt skriftlig søknad om tillatelse til å etablere avkjørsel over deres eiendom.

I forbindelse med søknad om utbedring av VA -anlegget frem til eiendommen har det vært dialog med Thoen. I den forbindelse har han som eier av vegen ytret ønske om at kommunen overtar Konglevegen. Kommunal overtagelse av vegen vil sikre mulighetene for videre utvikling av boligområdene langs Konglevegen. Overtagelse går som en separat prosess mot kommunen.

Kommunens kommentar: Plan og bygningslovens §27-4 stiller krav til at byggetomt er sikret lovlig adkomst til vei som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokument eller på annen måte

være sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende. Adkomst til eiendom gnr. 77/53 går via avkjørsel som ligger på eiendommen til Opplysningsvesenets fond. Kommunen kan i vedtak om dispensasjon gi vilkår om at det skal foreligge avtale med Opplysningsvesenets fond for adkomst via deres grunn før igangsettingstillatelse kan gis.

Når det gjelder merknad fra Kjell Thoen, grunneier 77/26 om deling av vedlikeholdskostnadene for bruk av veien, så er dette privatrettslige forhold som reguleres ved hjelp av vegloven og private avtaler.

Mulighet for at kommunen overtar Kongleveien som kommunal vei kan drøftes uavhengig av denne saken.

Bane Nor

“Bane Nor har ingen kommentarer til tiltaket”. De minner om at det må søkes tillatelse jf. jernbaneloven §10.

Søkers kommentar: Tillatelse til oppføring av tiltak nærmere enn 30 meter fra jernbanen vil foreligge før søknad om igangsettingstillatelse.

Kommunens kommentar: kommunen stiller vilkår i dispensasjon om at det skal foreligge tillatelse til oppføring av tiltak nærmere enn 30 meter fra jernbanen før igangsettingstillatelse kan gis.

Opplysningsvesenets fond

“Fondet opplyser om at tiltak på fondets grunn krever avtale”

Søkers kommentar: Søknad om tillatelse til tiltak på fondets grunn er oversendt fondet for behandling. Denne vil foreligge før søknad om igangsettingstillatelse.

Kommunens kommentar: kommunen stiller vilkår i dispensasjon om at det skal foreligge avtale med Opplysningsvesenets fond før igangsettingstillatelse kan gis.

Kommunen finner at det omsøkte tiltaket berører ikke regionale interesser. Søknaden ble derfor ikke sendt på høring til verken Viken fylkeskommune eller Statsforvalteren i Oslo og Viken.

Naturmangfoldloven

Det fremgår av naturmangfoldlovens § 7 at prinsippene som følger i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøvelse av offentlig myndighet. Disse vil bli vurdert i det følgende.

Kunnskapsgrunnlaget jf. § 8:

Området der tomte vil fradeles ligger relativt sentralt i Nesbyen. Ingen registreringer av viktige naturtyper eller vernede naturarter i naturbase. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig.

Føre-var-prinsippet jf. § 9:

Kommunen kan ikke se at det foreligger risiko for vesentlig skade på naturmangfoldet som følge av dispensasjon.

Økosystemtilnærming og samlet belastning jf. § 10:

Det forventes ikke vesentlig økning av belastning på naturmangfold som følge av tiltaket.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver jf. § 11: Tiltaket legger ikke opp til noen miljøforringelse som innebærer en økonomisk kostnad.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder jf. § 12: Det tas forbehold om at anleggsarbeider knyttet til tiltaket ikke fører til unødig skade på naturmangfoldet.

Etter en samlet vurdering finner kommunen at de naturmangfoldlovens bestemmelser ivaretas med dette tiltaket.

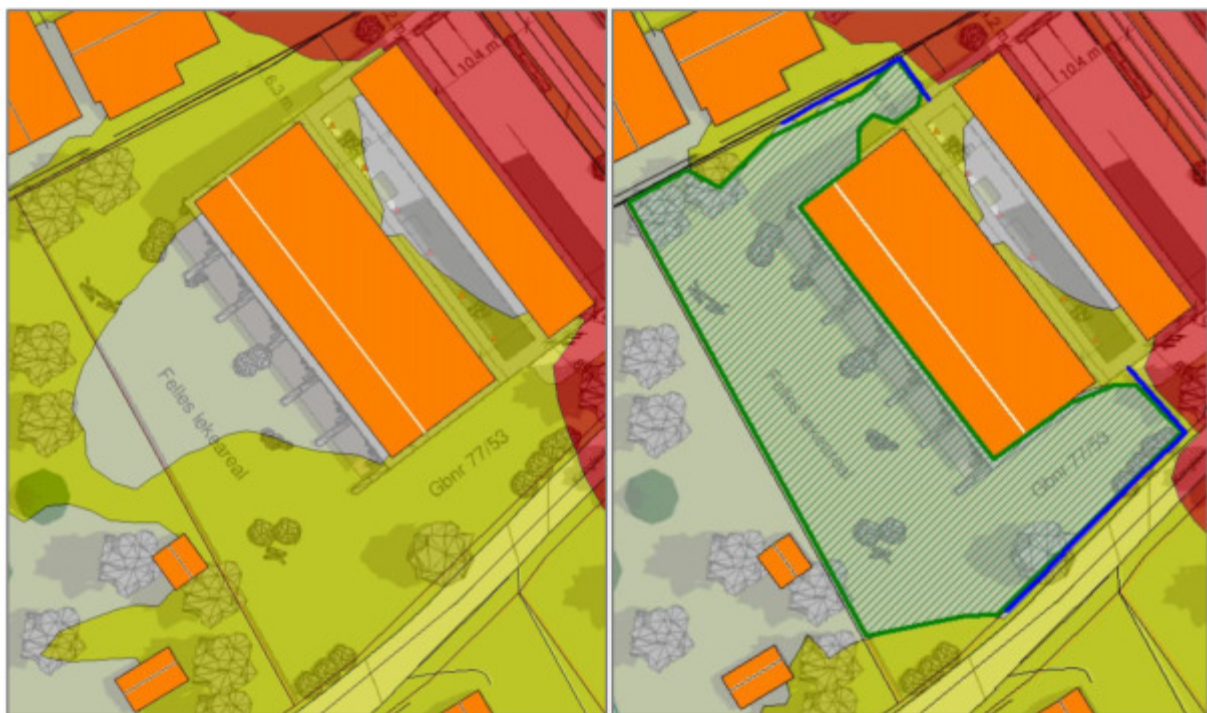
Vurdering

Støy

Eiendomsgrense gnr. 77/53 kommer ca 18 m fra jernbanespor. I forbindelse med prosjektet har tiltakshaver utarbeidet rapport for trafikkstøy (vei og bane). Støyberegninger viser at deler av eiendommen ligger innenfor rød støysone. Rød støysone er i utgangspunktet ikke egnet for utbygging av ny støyfølsom bebyggelse. For å kunne bygge i rød støysone, må det gjøres avbøtende støytiltak som sikrer at krav for innendørs og utendørsstøy i tekniske forskrifter (TEK17) overholdes. Gul støysone fra jernbanen rekker ca. 100 m fra jernbanespor og omfatter hele eiendom gnr. 77/53. Gul sone er en vurderingssone hvor det må planlegges godt for å åpne tilfredstillende støyforhold.

Tøllemovegen ligger mellom eiendomsgrense og jernbane. Det er lite trafikk på denne veien og støysoner fra veien er ikke dimensjonerende.

Det planlegges etablert en rekke med carporter/garasjer som skjermer boligene samt uteareal. For å tilfredsstille støykrav i TEK17 anbefaler tiltakshaver i tillegg å etablere støyskjermer. Se også vedlagte støyrapport.



Figur 6. Jernbanetrafikk: Støysonekart for utendørs oppholdsareal beregnet for støynivå L_{den} i 1,5 meters høyde, med og uten skjermingstiltak. Gul- (59-68 dB) og rød (>68 dB) støysone er vist. Støyskjerm er vist i blått - høyde 2,3 m i nord og 2,4 m i sør. MUA

Med foreslått skjerming ligger > 900 m² av utearealet utenfor gul støysone. Alternativt kan skjerming reduseres noe for å åpne bedre visuell løsning, men da vil bare 750 m² utearealet ligge utenfor gul støysone.

VA og overvann



Figur 7. Oversikt ledningsnett

Det finnes ikke overvannsledninger langs tomtegrenser.



Figur 8. Planlagt utbedring av VA nett

Tiltakshaver har søkt om å legge ny vannledning D160 mm til eiendommen. Vannledningen skal sikre leveranse av nok drikkevann og slokkevann.

Når det gjelder overvann, er det i søknaden opplyst at takvann skal føres til terreng. Dette er den vanligste løsningen for boliger i områder rundt. Kommunen har kunnskap om at det er veldig god infiltrasjon i området. Undergrunnen består av løsmasser med stor overdekning til fjell. Boringer i nærheten tilsier en løsmassemekthet opp mot 100 meter. Løsmassene er breelavsetninger og avsetninger fra bekker og elver. Disse massenes permeabilitet, kombinert med stedlige erfaringer om

hydraulisk kapasitet tilsier at undergrunnen i aktuelt område har stor evne til å infiltrere overvann. Se utdrag fra løsmassekart i figur nedenfor.



Figur 9. Løsmassekart (ngu.no)

Detaljert løsning for håndtering av overvann kan avklares under byggesaksbehandling. Kommunen vil under byggesaksbehandling påse at håndtering av overvann møter krav som stilles i teknisk forskrift TEK17.

Vurdering om dispensasjon møter vilkår i av plan- og bygningsloven § 19-2

Det fremgår av plan- og bygningsloven § 19-2 at kommunen kan gi varig eller midlertidig dispensasjon der det foreligger særlige grunner som taler for det. For at kommunen skal kunne gi dispensasjon må det omsøkte tiltaket oppfylle to kumulative vilkår. Dersom begge vilkårene er oppfylt, foretar kommunen en selvstendig beslutning om hvorvidt dispensasjon skal innvilges eller ikke. Vilråene i lovbestemmelsens andre ledd er som følger:

1. Hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, hensynene i lovens formålsbestemmelse eller nasjonale eller regionale interesser må ikke bli vesentlig tilsidesatt.
2. Fordelene ved å gi dispensasjon må være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering.

Vurdering av vilkår 1

Kommuneplanens bestemmelser

Det heter i planbestemmelser *kommunedelplan Nesbyen* for område BF5 Grimsgårdskogen:

Området skal nyttes til fortetting med eneboliger, evt. 2-mannsboliger, med maksimal gesimshøyde 6,3 meter og maksimal mønehøyde 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng, og kan bygges ut med inntil 2 boenheter pr. eiendom uten krav om reguleringsplan. Nye boliger og utearealer skal ha universell utforming.

Mulighet for bygging av rekkehus for 6 boenheter krever reguleringsplan slik det fremgår av planbestemmelser, punkt 2.1.1. Kommunen ønsker å avklare bygging av rekkehus som dispensasjon. Hvilke hensyn er det som må vurderes i hht vilkår i plan- og bygningslovens §19-2? Et rekkehus åpner for mer konsentrert bebyggelse enn en enebolig eller tomannsbolig. På naboeiendom gnr. 77/42 i fra nord er det 2 separate eneboliger med hver sin gateadresse. Ellers, er hele området preget av eneboliger.



Figur 10. Illustrasjon. Innsyn fra Tøllemovegen

Et rekkehus med 6 boenheter vil skille seg noe fra resten av bebyggelse. Parkeringsplasser og carport vil ligge langs veien, så det er ingen biltrafikk som foregå innerst på tomte. Carporten vil også skjule selve rekkehuset fra innsyn i fra veien. I praksis vil man kunne bare se hele rekkehuset bakfra. Fra sidene ser man snitt med sidevegg. Se illustrasjon i figur 6 nedenfor.



Figur 11. Illustrasjon. Innsyn fra side

Administrasjonene kan ikke se at omsøkte bygging av rekkehus vil endre området karakter eller påvirke aktiviteter i noen større grad.

Rekkehuset har høyde på 7,4 m over gjennomsnittlig planert terreng. Høydekrav er oppfylt.

Kommuneplanens bestemmelser (punkt 2.1.4) krever at det sikres min. 150 m² uteoppholdsareal per boenhet for boliger med mer enn 2 enheter. I tillegg skal det sikres min 50 m² lekeareal per boenhet i alle områder som skal reguleres til bolig eller i eksisterende boligområder som skal fortettes. Det heter:

() I områder hvor det etableres 4 eller flere boenheter skal det opparbeides sandleikeplass med sandkasse, leikeapparater, benk og noe fast dekke. For hver bolig avsettes 5m². Sandleikeplass skal plasseres nær inngang og med synsavstand, maksimalt 50m, fra bolig. Sandleikeplasser kan deles opp i areal på minst 50m² hver. Sandleikeplass kan slås sammen med nærliekeplass med skjerming mellom de to typene leikeplass, der forholdene ligger til rette for dette.()

Eiendom gnr. 77/53 er 2126 m² stor. Planlagt bebygget areal BYA = 564 m² inkludert parkeringsareal. Kommuneplanens krav til uteoppholdsareal er 6x150 m² = 900 m². Kommuneplanens krav til lekeareal er 50 m² per boenhet: 6x50=300 m². Til sammen skal det være 1200 m² ubebygget areal.

Disse kravene er ganske strenge i forhold til hva gjeldende reguleringsplaner krever for konsentrert boligbebyggelse i Nesbyen. F. eks. åpner reguleringsplan for Nesbyen sentrum syd, planID 01200207 for utnyttingsgrad BYA=50%. Reguleringsplan Gang- og sykkelveg Nesbyen øst, planID 01201305 åpner for utnyttingsgrad BYA=30% for boligbebyggelse. Omsøkte prosjekt har bare utnyttingsgrad på BYA=26%. Resten av areal vil være uten bebyggelse, men deler av arealet tilfredsstiller ikke støykrav som TEK17 stiller for uteoppholdsareal.

Tiltakshaver ønsker å redusere krav til uteoppholdsareal inkludert lekeareal til 750 m², eller 125 m² per boenhet. Dette tilsvarer ganske betydelig størrelse 10 m x 12,5 m per boenhet. Det er mer uteoppholdsareal enn disse 750 m² på eiendommen, men resten av arealet vil ligge innenfor gul støysone. Administrasjonen vurderer at krav om uteoppholdsareal og lekeareal er i prosjektet møtt i tilstrekkelig grad. Administrasjonen kan ikke se at dispensasjon vil sette hensyn bak krav om uteoppholds- samt lekeareal vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Utnyttingsgrad

Det er ikke stilt noe konkret utnyttingsgrad for område BF5 i kommunedelplan Nesbyen, men kommunen ellers praktiserer for boligområder som kan fortettes uten reguleringsplan krav om BYA=25% utnyttingsgrad. Prosjektet har utnyttingsgrad på: 564 m² /2126 m² = 26% BYA. Prosjektet overskrider maks. tillatt utnyttingsgrad bare marginalt med 1%.

Selv om prosjektet er arealeffektivt og består av 6 boenheter versus begrensning for enebolig eller tomannsbolig i kommuneplanens bestemmelser for området BF5 Grimsgårdskogen, så oppfyller prosjektet både høydekrav. Krav om maks. utnyttingsgrad for boligområder som kan fortettes uten reguleringsplan er overskredet bare marginalt med 1%. Kommunen kan ikke se dispensasjon vil sette krav om maks. utnyttingsgrad for boligområder vesentlig til side, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Reguleringsplankrav

Området rundt eiendom gnr. 77/53 er allerede bygget ut. Det finnes alt nødvendig teknisk infrastruktur. Det er ikke rimelig å kreve reguleringsplan for bygging på en eiendom. Administrasjonen finner ikke at omsøkte bygging av rekkehus og carport på gnr. 77/53 setter vesentlig til side noen hensyn bak reguleringsplankrav i kommuneplanens bestemmelser, punkt 2.1.1., jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Nærhet til jernbanespor

Nærmeste avstand mellom tiltaket og jernbanespor er 26,5 m. I hht jernbaneloven skal det søkes om og fås tillatelse fra eier av jernbane for tiltaket. Søker har varslet tiltaket til Bane NOR, se under paragraf «Høring» ovenfor. Kommunen kan i vedtak om dispensasjon sette vilkår om at det skal foreligge tillatelse fra Bane NOR før byggetillatelse kan gis.

Vilkår: det skal foreligge tillatelse fra Bane NOR før igangsettingstillatelse kan gis.

Oppsummering vilkår 1

Administrasjonen kan ikke se at dispensasjon vil sette noen hensyn bak reguleringsplankrav eller krav om maks. utnyttingsgrad i planbestemmelser kommunedelplan Nesbyen, jfr. plan og bygningslovens §19-2.

Administrasjonen vurderer at det 1. vilkåret er oppfylt.

Vurdering av vilkår 2

Fordelene ved å gi dispensasjon for bygging av rekkehus i samsvar med søknaden er at prosjektet vil hjelpe på å tilfredsstille boligmangel i Nesbyen. Det er også fordel med ha mindre, arealeffektive boenheter som kan være aktuelle for førstegangskjøpere.

Kommunen kan sikre at prosjektet oppfyller nasjonale krav for støy og krav for overvannshåndtering i tekniske forskrifter TEK17 ved å stille vilkår for det i dispensasjonsvedtak. Kommunen vil også stille vilkår om tillatelse fra Bane Nor og avtale med grunneier Opplysningsvesenets fondet.

Administrasjonen kan ikke se noen større ulemper ved tiltaket. Fordeler ved dispensasjon er klart større enn ulemper, jfr. plan- og bygningslovens §19-2.

Administrasjonen vurderer at vilkår nr. 2 er oppfylt.

Vurdering av innvilgelse

Med bakgrunn i de øvrige vurderinger er første og andre vilkår etter plan- og bygningsloven § 19-2 oppfylt og det foreligger da adgang til å innvilge dispensasjon om kommunen ønsker det.

Nesbyen kommune ser betydelige fordeler ved at det bygges flere arealeffektive boenheter i Nesbyen. Kommunen gir dispensasjon fra kommuneplanens arealdel for bygging av rekkehus for 6 enheter med carport og parkeringsplass i samsvar med innsendte søknaden.

Dispensasjonen faller bort dersom tiltaket ikke er gjennomført innen 3 år fra vedtaksdato, jf. plan- og bygningsloven § 21-9.

Vi gjør oppmerksom på at byggesøknad også må innsendes og behandles før tiltaket kan påbegynnes.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages til Statsforvalteren i Oslo og Viken. Klagefristen er tre uker fra det tidspunktet du har mottatt dette vedtaket, jf. forvaltningsloven § 29. En eventuell klage skal fremmes skriftlig og være underskrevet til Nesbyen kommune, Alfarvegen 117, 3540 Nesbyen eller sendes per e-post til postmottak@nesbyen.kommune.no.

I klagen må du opplyse hvilket vedtak klagen gjelder, dato for mottatt vedtak, hvilke endringer som ønskes og begrunnelse for klagen.

Selv om det er adgang til å klage, kan tiltaket vanligvis iverksettes med en gang etter innvilget tillatelse. Det kan søkes om å få utsatt iverksetting inntil klagefristen er ute eller klagen er behandlet. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikke påklages.

Med hilsen

Vaidotas Suveizdis

Godkjent av:

Jeanette Renée Kaspersen
Tjenesteleder Bygg, plan og miljø

Elektronisk godkjent uten signatur

Vedlegg

- 1 230420 Søknad om dispensasjon - rekkehus Konglevegen
- 2 Skjema
- 3 Merknad - KJELL THOEN - AR492228567
- 4 Bane NOR. Svar på nabovarsel
- 5 A3 - 01 Situasjonsplan
- 6 A3 - 05 Illustrasjoner fasader
- 7 Opplysningsvesenets fond, svar på nabovarsel
- 8 Rapport trafikkstøy



LEVERANSE
BESKRIVELSE

LEVERANSEBESKRIVELSE

Leveransebeskrivelsen er utarbeidet av selger for å orientere deg som kjøper om leilighetens viktigste funksjoner og hva som inngår i selgers leveranse. Dersom det skulle være avvik mellom leveransebeskrivelsen, øvrig salgsmateriell (salgstegninger, prospekt, illustrasjoner osv.) og/eller kontraktstegning er det denne leveransebeskrivelsen som gjelder. Det vil i tillegg tilbys tilvalg innenfor gitte tidsfrister og mot tillegg i prisen. Dette fremkommer av kjøpekontrakt og bustadoppføringslova. Leveransen er i henhold til «TEK 17».

Enkelte illustrasjoner i tegningsmaterialet kan vise forhold som ikke er i samsvar med leveranse, så som møblering, fargevalg, dør- og vindusform, bygningsmessige detaljer, for eksempel fasadedetaljer, fellesarealer, materialvalg, blomsterkasser, fargesetting, beplantning, støttemurer, utearealer etc. Videre kan vindusplasseringer, plassering av utstyr i våtrom og kanaler for rørgjennomføringer i den enkelte hytte/leilighet avvike noe fra de generelle planer, som følge av bl.a. prosjektering og den arkitektoniske utformingen av bygget.

Endelig kjøkkentegning vil bli uttegnet av leverandør, og i denne prosessen kan det bli en omfordeling av de enkelte kjøkkenkomponentene. Endelig baderomsinnredning vil bli uttegnet av leverandør på bad i henhold til plassering og størrelse.

Det tas forbehold om endringer/avvik fra leveransebeskrivelsen fra selger.

LEVERANSEBESKRIVELSE KONGLEVEGEN

LEILEIGHETER UTVENDIG

Grunnmur, etasjeskiller og takkonstruksjon mv.

Fundamenter og gulv i armert betong. Byggegrunn er drenert. Grunnmur oppført i grunnmurselementer og isolert. Fagverksbjelker isolert med mineralullisolasjon mellom 1. og 2. etasje.

Yttervegger

Stående veggkledning

Dimensjon 19x148 mm.

Innside atrium (rom mellom boligbygg og garasjebygg) stående kledning type dobbelfals med spor.

Utvendig beis

Leilighetene leveres med ferdig behandlet panel, i fargen brunsort med felt mellom vinduer i samme farge som vindu.

Farge: Jotun 0675 Seterbrun

Kledning innside atrium farge lys farge. **Farge: Jotun 0182 Perlegrå**

Yttertak

Taket leveres med asfalt takbelegg og listetekking/trekantprofil, som er tekket med skiferbestrødd asfalt takbelegg

Takkonstruksjon med taksperrer.

Vindskier i samme farge som veggkledning. **Farge: Jotun 0675 Seterbrun**

Isolasjon

Isolasjon leveres i henhold til TEK 17 og i henhold til gjeldende regler for omfordeling av U-verdi.

Takrenner, takhatter og beslag

Nedløp med sort/grått stål. Overgangsbeslag i sort/grå stål. Pipe i sort/grå stål, øvrige takhatter i sort/grå stål.

Ytterdører, balkongdører og vinduer

Ytterdør med karm komplett med vridere og låskasse, leveres i farge:

Utside - Jotun 10001 Dijon Yellow NCS S 403-Y20R (RAL 1011)

Innside - Jotun 10249 Sober NCS 6303- Y43R

Terrassedør:

Utadslående balkongdør er isolert med 2 lags energiglass og leveres i standard farge:

Utside - RAL 1011 Brown beige - Jotun 10001 Dijon Yellow NCS S 403-Y20R (RAL 1011)

Innside - Jotun 10249 Sober NCS 6303- Y43R

Vinduer

Vinduer har energiglass og leveres i standard farge:

Utside - RAL 1011 Brown beige - Jotun 10001 Dijon Yellow NCS S 403-Y20R (RAL 1011)

Innside - Jotun 10249 Sober NCS 6303- Y43R

Alt beslag i tilsvarende farge som vinduer.

Alle vinduer tilfredsstiller krav til varme- og lydgjennomgang.

Det tas forbehold om justeringer i prosjektets vindusareal og vindusplassering dersom det er nødvendig for å tilfredsstille eventuelle krav til prosjekteringen.

Det blir levert vinduer, ytterdører og balkongdører ihht. tegning for den enkelte leilighet.

Terrasse utenfor stue

Terrassebord i impregnert trevirke

LEILIGHET INNVENDIG

Kjøkken

Kjøkkeninnredning med integrert oppvaskmaskin, kombiskap kjøl/frys, komfyr og platetopp.

Kvalitetskjøkken med slette MDF fronter malt i Jotun 1259 Rysty, NCS 4335-Y37R

Laminat benkeplate i fargene mørk gråsort. Det leveres belysning under overskap på kjøkken.

Toppmontert vask, farge mørk grå. Kjøkkenventilator over komfyr.

Det vil bli mulighet for hver kjøper å kunne velge farge på fronter, benkeplate og knotter og håndtak.

Det vil være mulighet for tilvalg på hvitevarer.

Bad

Hovedbad leveres med baderomsinnredning fra Foss med to skuffer, i farge svart. Hvit porselenservant fra Porsgrunn med clickventil og ett-greps servantbatteri, samt speil med LED belysning.

Hovedbadet leveres med 90 x 90 cm leddede glassdører med detaljer i svart, komplett med et blandebatteri og et dusjsett. Vegghengt hvitt toalett med svart i bryterpanel.

Det er videre avsatt plass, og levert opplegg for, vaskemaskin og tørketrommel på bad. (Forutsetter kondensstørketrommel).

Bad 1.etg

Håndvask i hvitt porselen. Speilskap med Led belysning

Bad leveres med 90 x 90 cm leddede glassdører med detaljer i svart, komplett med et blandebatteri og et dusjsett. Vegghengt hvitt toalett med svart i bryterpanel.

Det er videre avsatt plass, og mulighet for tilvalg for opplegg til vaskemaskin og tørketrommel på bad. (Forutsetter kondensstørketrommel).

Overflater gulv

14 mm 1-stavs eikelaminat på alle rom unntatt toalett/bad og inngang.

Like fliser i farge grå av type matt 30x60 cm legges på gulv i inngangsparti inne, samt på gulv, to av veggene og som sokkelflis på bad 1.etg. Gulv i dusjhjørne/nisje har flis av type mosaikk matt 5x5cm i samme farge.

Fliser i farge lys grå av type matt 30x60 cm legges på gulv hovedbad, to av veggene og som sokkelflis. Gulv i dusjhjørne/nisje har flis av type mosaikk matt 5x5cm i samme farge.

Overflater vegger

Vegger og himlinger kles med gips og sparkles om males i samme farge, lister og gerikter har samme farge som vegg. Leveres med farge: Jotun 10341 Kalk NCS 1603-Y31R

Bad: 2 vegger kles med gips som sparkles og males, Litexplater bak dusj/2 vegger disse kles med 30x60 cm flis i samme farge som gulvet.

Overflater himlinger

Alle tak i oppholdsrom og bad kles med gips som sparkles og males i samme farge som lister og vegg.

Garderobeskap

Det leveres ikke garderobeskap. Dette kan bestilles som tilvalg.

Dører innvendig

Alle innerdører leveres med ett speil i fargen: Jotun 10249 Sober NCS 6303- Y43R

Skyvedør i stue/kjøkken er uten terskler, vridere og lås.

Dører til bad har flat terskel for lufting.

Trapp

Åpen trapp, håndløper og spiler i tre, malt i samme farge som kjøkken

Listverk

Ferdig malt i samme farge som vegger, rett eller skrå profil.

Boder

Innvendig bod er plassert i 2.etg

Leilighetens sportsbod er i tilknytning med carport.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming/ventilasjon

Det leveres varmekabler inngang og bad i 1 etasje, og på bad i 2. etasje.

1 stk. vedovn med svart ramme og glass, synlig svart stålpipen Ø200mm. Plasseres ut fra tegning i stue/kjøkken 1. etasje.

TV/Internett

Det er klargjort for tilkobling til fiber/TV. Innstallering, tilkoblingsavgifter og årlige / mnd. omkostninger kommer i tillegg.

El-installasjon, etc.

Sikringsskap plasseres i tekn.bod. Det monteres hovedbryter og tilhørende jordfeilautomater, utvendig måleskap med kortslutningsvern og overspenningsvern. Det legges ringjording rundt bygget som tilkobles i utvendig måleskap.

Inntaksrør for svakstrøm legges i kanal ved siden av sikringsskap. Kabelføringer er lagt i vegger, gulv og himling som skjult installasjon. Bortsett fra i himling over spisestuebord / stuebord vil kabel være synlig ifølge plassering av lys i himling ifølge tegning.

Stikkontakter i h.h.t. NEK 400: 2018 og vedlagt skjema.

Det leveres:

- 16 stk stikkontakter og 6 takpunkt i loft etg.
- 21 stk stikkontakter og 7 takpunkt i 1. etg.
- 2 stk utvendige stikkontakter.
- 3 stk røykvarsler.
- Komfyrvakt på kjøkken.

Lamper som leveres er:

- 3 utvendige lamper (opp/ned) med fotocelle.
- 1 stk interiørtaklampe i alle soverom, bad og gang.
- Skinne med spot stue/kjøkken
- Over 1 spisestuebord leveres kabel i himling for taklamper. Kabel vil være synlig.
- Lys over kjøkkenbenk

Ladepunkt til EL-bil i carport.

Det blir montert felles brannvarslingsanlegg.

Sanitærinstallasjoner

Bunnledninger fra oppstikk i byggegrube blir lagt med PP avløpsrør. Skjulte vannrør legges i gulv, tak og vegger av type «Sanipex», rør i rør system, med tilkoblingssskap og bokser som avslutning, for god tetting for membran. Sluk i baderom og bod under trapp med varmtvannsbereder. Det blir montert trådløs Aqua alarm i kjøkkenbenk. Avløp mellom etasjene leveres med ASTO støysvake rør.

Utstyr i henhold til plantegning:

- Vegghengt hvit wc komplett med sete og lokk.
- Bad 1. etasje: håndvask og speilskap. Bad 2. etg: 120 cm servantskap og speil, heldekkende servant og ett-greps servantbatteri.
- Begge bad: 90x90cm leddet, veggmonterte, dusjdører i krom og herdet glass. Dusjbatteri m/termostat og dusjgarnityr.

- Ettgreps kjøkkenbatteri med svingbar tut, separat kobling for oppvaskmaskin.
- Kran og avløpstrakt for vaskemaskin på bad 2. etg
- 200 liters varmtvannsbereder, plasseres i rom ved trapp
- 1 stk frostsikker utekran ved inngang

Vei/vann/avløp

Eiendommen vil bli tilknyttet kommunal vei, vann og avløp.

Brann

Det leveres 1 stk. brannslukningsapparat i kjøkkenbenk. Godkjent brannvarsling leveres til hver leilighet.

UTEOMRÅDER

Fellesarealer

Det vil bli opparbeidet grøntområder rundt bygget, med private oppholdssoner utenfor hver leilighet. Disse vil bli sådd til med gress, type Natur. Vei og parkeringsplasser vil bli belagt med fast dekke. Fellesarealet i atrium vil bli lagt med belegningsstein.

Parkering

For trivselsens og trygghetens skyld er parkeringsplassene plassert på utsiden av bygningsmassen. Kjøring for varelevering til den enkelte leilighet vil være tillatt. Carport med 1 stk biloppstillingsplass pr leilighet, i tillegg 3 stk felles gjesteparkeringer.

Carport

Hver leilighet vil få bruksrett til 1 fast parkeringsplass for bil i carport inkl. bod på 5 m²

Renovasjon

I forbindelse med carport og boder vil det være overbygd plass til felles avfallskontainere.

Ikke med i standard leveranse

- Løse lamper der det er angitt lampepunkt.
- Møbler og garderobeskap.

Kjøpers undersøkelsesplikt

Kjøper har selv ansvaret for å sette seg inn i salgsprospekt, salgsbeskrivelse, reguleringsplaner, byggebeskrivelse og annen dokumentasjon som kjøper har fått tilgang til. Dersom utfyllende/supplerende opplysninger er ønskelig, bes kjøper henvende seg til megler. Kjøper har ingen rett til å reklamere på grunnlag av forhold som kjøper er blitt gjort oppmerksom på, eller som kjøper på tross av oppfordring har unnlatt å sette seg inn i.

Kjøper oppfordres til å ta kontakt med megler dersom noe er uklart, og det presiseres at det er viktig at slike avklaringer finner sted før bindende avtale om kjøp av bolig inngås.

Det tas forbehold om trykkfeil



UTKAST TIL
VEDTEKTER

UTKAST TIL VEDTEKTER

FOR

SAMEIE

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er ... Sameiet blir opprettet under byggeperioden.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 6 leiligheter på eiendommen Gnr. 77 Bnr. 53 i Nesbyen kommune. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt eventuelt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler.

2. Rettslig disposisjon

2-1 Rettslig disposisjonsrett (1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. (2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. (3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. 2 (4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner: a) staten, b) fylkeskommuner, c) kommuner, d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet

av staten, en fylkeskommune eller kommune og f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte. 2-3.

Godkjenning av ny eier

- (1) Ny seksjonseier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.
- (2) Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (3) Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.

2-4 Godkjenning av leier.

En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det er saklig grunn til det.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.
- (4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l. (
- 5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

- (1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen

4. Parkering 4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet/seksjonseierne vil få bruksrett til 1 fast parkeringsplass for bil i carport i tillegg 3 stk felles gjesteparkeringer. Fordeling av parkeringsplasser fremkommer av 4 plantegning og liste, inntatt som vedlegg til vedtektene. Syret har fullmakt til å endre denne fordelingen, med samtykke fra berørte seksjonseiere.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet, eller sammen med hovedenhet. Utleie av parkeringsplassen krever samtykke fra styret. Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjen, herunder rengjøring og vedlikehold av innvendige flater. Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av garasje plassene.

4-4 Kostnader

Kostnader til drift og innvendig vedlikehold av garasjen fordeles mellom seksjonseierne som disponerer parkeringsplass etter hvor mange parkeringsplasser hver seksjonseier disponerer.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som a) inventar b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat d) skap, benker, innvendige dører med karmen e) listverk, skillevegger, tapet f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk g) vegg-, gulv- og himlingsplater h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring i) vinduer og ytterdører Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (7) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.
- (6) Sameiet har vedlikeholdsplikt for eiendommens utearealer og installasjoner.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3- 5 medlemmer. Fortrinnsvis medlemmer fra hvert av de tre husene i sameiet. 9 Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmene kan gjenvelges.

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

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

8-2 Styremøter

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle. Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

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

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. 9-6 Møteledelse og protokoll Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

f) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 6.

9-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser 14
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptre ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

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

**TINGLYST DOK.
BESTEMMELSE OM
GJERDE**



PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL
ALFARVEIEN 126
3540 NESBYEN

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 96-23-9004 (Emilie Githmark Solhaug)
Vår referanse: 3160530/21237159
Bestilling: C3 2023-05-02 (11) 28

Dato
02.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
715	22	1.4.1963	BESTEMMELSE OM GJERDE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3040 NESBYEN	77	53	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

S k j ø t e.

Kirke- og Undervisningsdepartementet gjør med dette kjent at det etter fulmakt i kongelig resolusjon 22. juni 1923 har solgt en ca. 459 kvm stor parsell av Olsgård sørenskrivergardsskog, gnr. 77, bnr. 1 i Nes herred til Ole Svendsen for kr. 180,00, som er betalt.

Departementet gir med dette Ole Svendsen skjøte på nevnte parsell som ved skylddelingsforretning 30. mars, dagbokført 31. s. n. 1943 har fått en skyld av 1 øre og i grunnboken er gitt bnr. 53, under gnr. 77 og navnet:

"S o l s t a d II"

Av salgsvilkårene nevnes:

- Post 7: I salget følger ikke med noen rett i den del av prestegarden som er tilbake eller i dens skog eller halmegang.
- Post 9: I spørsmål om pantsetting av parsellen eller hel eller delvis overdragelse til andre gjeldenskapitel XIII i lov 22. juni 1928 om ordning av visse jordspørsmål (Jordloven)
- Post 10: Kjøperen (og senere eiere) plikter å føre opp og holde i forsvarlig stand gjerde i hele grensa mellom parsellen og den delen av prestegarden som er tilbake og overtar dessuten den gjerdeplikt som prestegarden har der parsellen grenser mot naboeiendom og veg.

På salgsvilkårene er satt stempelmerker til kr. 10,00 som er kassert.

O s l o, den 12. oktober 1943.

For Kirkeministeren:

Rettkopi bekrefte





LØSØRE OG
TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

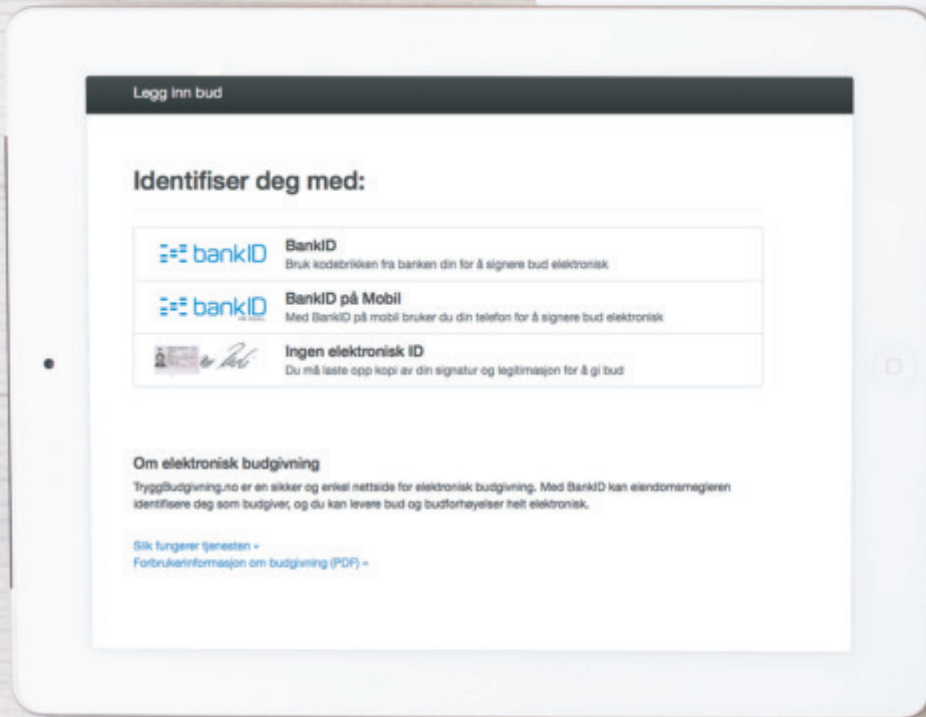
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



BUD OG BUDGIVNING

tryggbudgivning.no



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

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Konglevegen
Gnr. 77 Bnr. 53 i Nesbyen kommune
Oppdragsnummer:
96-23-9004

Meglerforetak: Hallingdal Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: June Merete Langeland
Telefon / Mobil: 32 07 29 00 / 91 12 27 71
E-post: June.Merete.Langeland@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM:

Kjøpesum Kr _____

Beløp med bokstaver Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr _____
Egenkapital: _____ Kr _____
Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkapitalen består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

<u>Navn:</u>	_____	<u>Navn:</u>	_____
<u>Fødselsdato:</u>	_____	<u>Fødselsdato:</u>	_____
<u>Adr:</u>	_____	<u>Adr:</u>	_____
<u>Postnr:</u>	<u>Sted:</u>	<u>Postnr:</u>	<u>Sted:</u>
_____	_____	_____	_____
<u>Tlf:</u>	<u>E-post:</u>	<u>Tlf:</u>	<u>E-post:</u>
_____	_____	_____	_____
<u>Dato:</u>	<u>Sign:</u>	<u>Dato:</u>	<u>Sign:</u>
_____	_____	_____	_____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
- Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller
 - budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
-

Notater

